

Smysl a účel regulačního plánu Územní plán s prvky regulačního plánu

Zpracoval(a): Dagmar Saktorová

Datum: říjen 2020



*Zavedli jsme systém
environmentálního řízení a auditu*



Smysl a účel regulačního plánu

- **Regulační plán** je nástroj územního plánování, kterým se v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích, pro vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.
- V souladu s cíli územního plánování stanoví rovněž podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.
- **Regulační plán** vymezuje stavební pozemky.
(ÚÚR 2018)



Smysl a účel regulačního plánu

Regulační plán

- by měl sloužit **k vytvoření kvalitního urbánního prostředí, území udržitelného**, tj.
 - **srozumitelného** (vznám se tam)
 - **efektivního** (bez zbytečně dlouhých sítí a komunikací)
 - **příjemného pro život** (veřejná prostranství)
 - **bezpečného pro chodce, děti, seniory** (chodníky, dostatečně široké komunikace, pokud možno bez bariér)
 - **šetrného k volné krajině a zemědělské půdě** (přiměřená hustota zástavby)
 - **prostupného** (aby nevznikaly zbytečně slepé ulice a neprostupné lokality)
 - **esteticky neurážejícího, nenarušujícího hodnoty území**
 - **pozor – krása je jako subjektivní entita až na posledním místě!**

Smysl a účel regulačního plánu



Pavel Hnilička - Regulační plán Dobřichovic



Smysl a účel regulačního plánu

Orientace a srozumitelnost zástavby

Kvalitu a dlouhodobou udržitelnost bydlení významným způsobem ovlivňuje kvalita celého vystavěného prostředí. Mezi nejvýznamnější kvalitativní charakteristiky prostředí patří jeho **srozumitelnost a čitelnost**, která ovlivňuje všechny vrstvy prostředí (fyzickou, ekonomickou, správní a sociální).

- **Srozumitelnost** je klíčová pro snadnou identifikaci jedince s prostředím a s jeho přijetím za součást svého domova. **Nízká srozumitelnost prostředí generuje vyšší nároky na jeho správu a údržbu** a znesnadňuje optimální lokalizaci investic.
- **Hierarchie uličních prostranství** je nedílným aspektem ovlivňujícím srozumitelnost území. Jejich typologie a význam, do které lze zahrnout například náměstí, ulice, parky, zahrady či různé plácky, **představuje pro orientaci ve městě klíčový prvek ovlivňující kvalitu bydlení**. Městská struktura by měla obsahovat co nejpestřejší škálu těchto prostranství, která by měla charakterově odpovídat významu v rámci sídla.

Smysl a účel regulačního plánu

Orientace a srozumitelnost zástavby

- **Identifikace obyvatel s prostředím** i za hranicemi bytu vede k **posílení bezpečnosti lokality a prevence kriminálně patologických jevů**. Skladba otevřených prostranství má reflektovat charakter místa a míru jeho urbanity. Zástavba aktivně pracující s tímto principem navíc umožňuje mnohem širší škálu aktivit.
- Pro uplatnění těchto požadavků v rozvoji konkrétních lokalit **je nutné využít regulačních plánů, případně územních studií**, které jsou neopominutelným dokumentem při rozhodování).

JAK HODNOTIT UDRŽITELNOST BYDLENÍ?
Metodická příručka pro obce
<https://1url.cz/7zCbN>





Smysl a účel regulačního plánu

Regulační plán – základní principy

- **nadřazenost uspořádání sídla nad určením vzhledu jednotlivých budov** (regulativy definují prostorové limity staveb ve vztahu ke kontextu okolní zástavby)
 - urbanistovi, úředníkovi územního plánování ani zastupiteli nepřísluší podrobně určovat, jak mají jednotlivé domy vypadat
 - domy by neměly být pouhými solitéry, ale měly by spoluvytvářet obraz sídla
 - nové stavby by měly respektovat charakter konkrétní lokality (výška zástavby, struktura ulic, parků a náměstí)
 - tam, kde je zástavba neuspořádaná, chaotická a nahodilá, je žádoucí vytvořit zástavbu, které je kompaktní a má určitý řád (viz „srozumitelnost zástavby“)



Smysl a účel regulačního plánu

Regulační plán - základní koordinační nástroje

- **uliční čára**
- **stavební čára**
- **výška budov**

Uliční čára - hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje blok.

Stavební čára určuje vymezení zastavění na pozemcích

- **uzavřená stavební čára** - rozhraní vymezující zastavění souvisle a úplně v celé šířce pozemků
- **otevřená stavební čára** - rozhraní vymezující zastavění stavebně přerušované na hranicích sousedních pozemků stavebními mezerami

Výška budov - největší výška nadzemní části budov (tj. zpravidla součet výšky k hlavní římsě a výšky střechy)

<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/pojmy-urbanisticke-kompozice/regulPI2004.pdf>

Smysl a účel regulačního plánu

Regulační plán - základní koordinační nástroje





Smysl a účel regulačního plánu

Regulační plán – příklad – Dobřichovice – legenda

- ■ ■ ■ 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 CELÉ SVÉ DÉLCE SOUVISLE A ÚPLNĚ ZASTAVĚNÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZASTAVBA NESMÍ USTUPOVAT)
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ (V CELÉ DÉLCE PRERUŠITELNĚ ZASTAVĚNÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZASTAVBA NESMÍ USTUPOVAT)
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ (V CELÉ DÉLCE PRERUŠITELNĚ ZASTAVĚNÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZASTAVBA SMÍ USTUPOVAT)
- ROZHRANÍ PLOCH BLOKU S ROZDÍLNOU MÍROU MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÉ PLOCHY A (POPR.) ROZDÍLNOU MAX VÝŠKOU ZASTAVBY
- 2+S / 4 MAXIMÁLNÍ PODLAŽNOST / MAXIMÁLNÍ VÝŠKA KORUNNÍ RÍMSY (M)
- 2+S / 4 + 2+S / 3 ROZHRANÍ HODNOT MAX. PODLAŽNOSTI / MAX. VÝŠKY RÍMSY

- BLOK
- BUDOVY STÁVAJÍCÍ
- BUDOVY PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ
- BUDOVY NA DOŽITÍ
- BUDOVY MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- PARKY
- ZAHRADY UVNITŘ BLOKŮ
- VODNÍ TOK, VODNÍ PLOCHA
- VRSTEVNICE PO 2M
- VRSTEVNICE PO 1M
- NAVRHOVANÝ STROM
- STÁVAJÍCÍ STROM
- STÁVAJÍCÍ STROM NAVRŽENÝ KE KÁCENÍ
- 06 IDENTIFIKACE BLOKU
- S1 IDENTIFIKACE STROMOŘADÍ NEBO SKUPINY STROMŮ
- K8 IDENTIFIKACE KOMUNIKACE

- OBCHODNÍ PARTER
- PŘÍPRAVA NA OBCHODNÍ PARTER
- ÚZEMNÍ PŘÍPRAVA NA MONTOVANÉ PROTIPOVODŇOVÉ HRÁZE
- VPS.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA
- ↔ PĚŠÍ PROPOJENÍ
- ↔ PRŮHLED NA ZÁMEK
- ♻️ PODZEMNÍ STANOVIŠTĚ TŘÍDĚNÉHO ODPADU
- 30% ZASTAVĚNOST - MAX. POŽADOVANÁ HODNOTA
- 15% ZPEVNĚNÉ PLOCHY - MAX. POŽADOVANÁ HODNOTA
- 55% PROCENTO ZAHRADY - MIN. POŽADOVANÁ HODNOTA
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ PRO NOVOSTAVBY
- ÚZEMÍ S POŽADAVKEM NA ROZŠÍŘENÍ ULICE PALACKÉHO POUZE U NOVOSTAVEB
- ÚZEMÍ BEZ POŽADAVKU NA SCELENÍ POZEMKŮ

Smysl a účel regulačního plánu

Regulační plán – příklad – Dobřichovice – hlavní výkres





Smysl a účel regulačního plánu

Příklady regulačních plánů v Moravskoslezském kraji














- **Bílá**
- **Bruntál**
- **Fulnek**
- **Havířov**
- **Horní Suchá**
- **Krnov (4x)**
- **Nový Jičín**
- **Opava (3x)**
- **Orlová (3x)**
- **Ostrava (5x)**
- **Rýmařov (2x)**
- **Štramberk**
- **Vítkov**

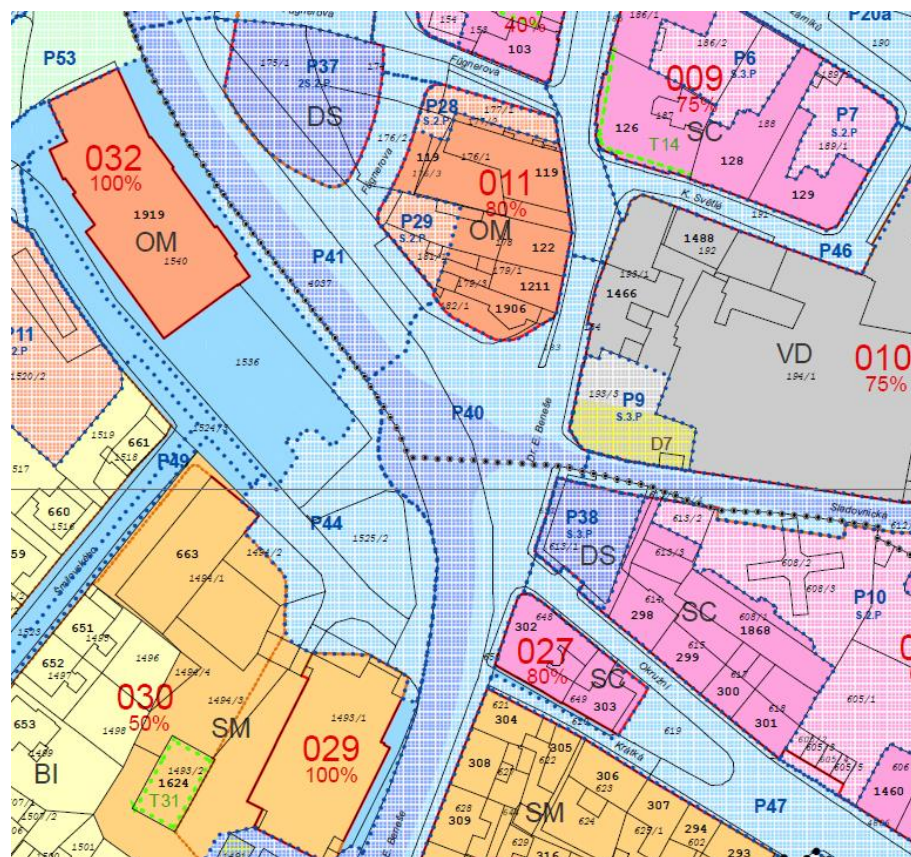
Většina těchto regulačních plánů se „nerealizovala“, ovlivnila využití území jen minimálně.



Smysl a účel regulačního plánu

Ukázky regulačních plánů v Moravskoslezském kraji - Bruntál

	STAVEBNÍ ČÁRA - UZAVŘENÁ ZÁSTAVBA
	STAVEBNÍ ČÁRA - OTEVŘENÁ ZÁSTAVBA
	STAVEBNÍ ČÁRA - VOLNÁ ZÁSTAVBA
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY
	POZEMKY PŘESTAVBY
	POZEMKY TRANSFORMACE
	DEMOLICE
	IDENTIFIKACE BLOKU
	MAXIMÁLNÍ ZASTAVITELNOST BLOKU
	REGULATIV PODLAŽNOSTI U ZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ (S - suterén, 2 = 2 NP, P = podkroví)
	ULICE
	ČÍSLO POPISNÉ

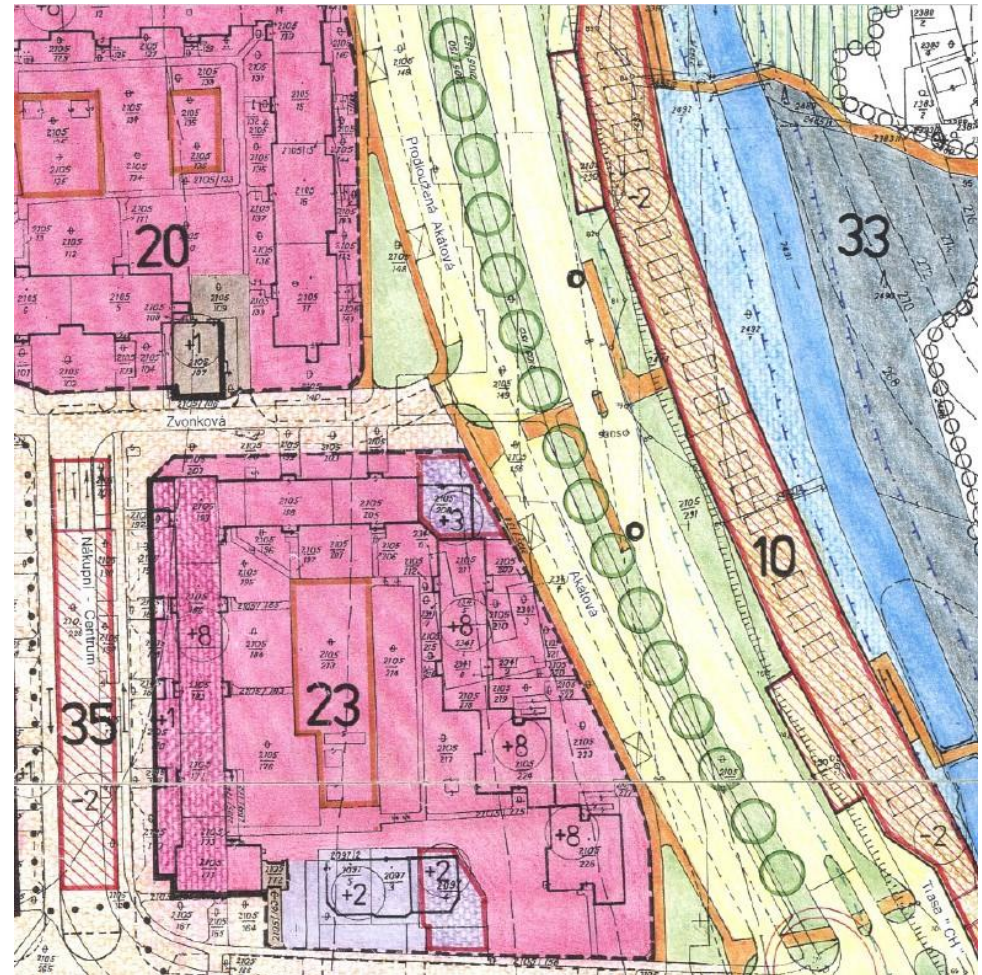




Smysl a účel regulačního plánu

Ukázky regulačních plánů v Moravskoslezském kraji - Havířov






	VEŘEJNÉ KOMUNIKACE VOZIDLOVÉ PARKOVISTĚ, MANIPULAČNÍ PLOCHY
	OBYTNÁ ZÓNA - OBYTNÉ ULICE
	CHODNÍKY A PĚŠÍ PROSTRANSTVÍ
	HLAVNÍ PĚŠÍ A CYKLISTICKÝ TAH
	PODZEMNÍ HROMADNÉ GARÁŽE
	PROSTOR PRO UMÍSTĚNÍ POUTAČE (zvýraznění hlavního vjezdu do ŠUMBARKU II.)
	AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY
	PĚŠÍ PROPOJENÍ S OKOLÍM
	VÝZNAMNÁ OCHRANNÁ PASMATA INŽENÝRSKÝCH SÍTI
	RADIORELEOVÝ SPOJ
	OCHRANNÉ PÁSMO LESA, VODNÍHO TOKU
	LINIE ALEJÍ, STROMORADÍ = MINIMÁLNÍ ROZSAH
	PODLAŽNOST BUDOV (⊖) = podzemní, uváděná jen pro garáže, (+) = nadzemní)
	OZNAČENÍ BLOKŮ A PLOCH S PODROBNĚJŠIMI PRVKY REGULACE (viz. tabulka výkresů C 2B)
	ZEĚ - POHLEDOVÁ STĚNA - OPTICKÁ ZABRANA
	ULIČNÍ ČARA VYMEZUJÍCÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
	STAVEBNÍ ČÁRY
	ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ (viz. tabulka v příloze č. 1 závazné části D.)
	NAVRŽENÉ ZRUŠENÍ








Smysl a účel regulačního plánu

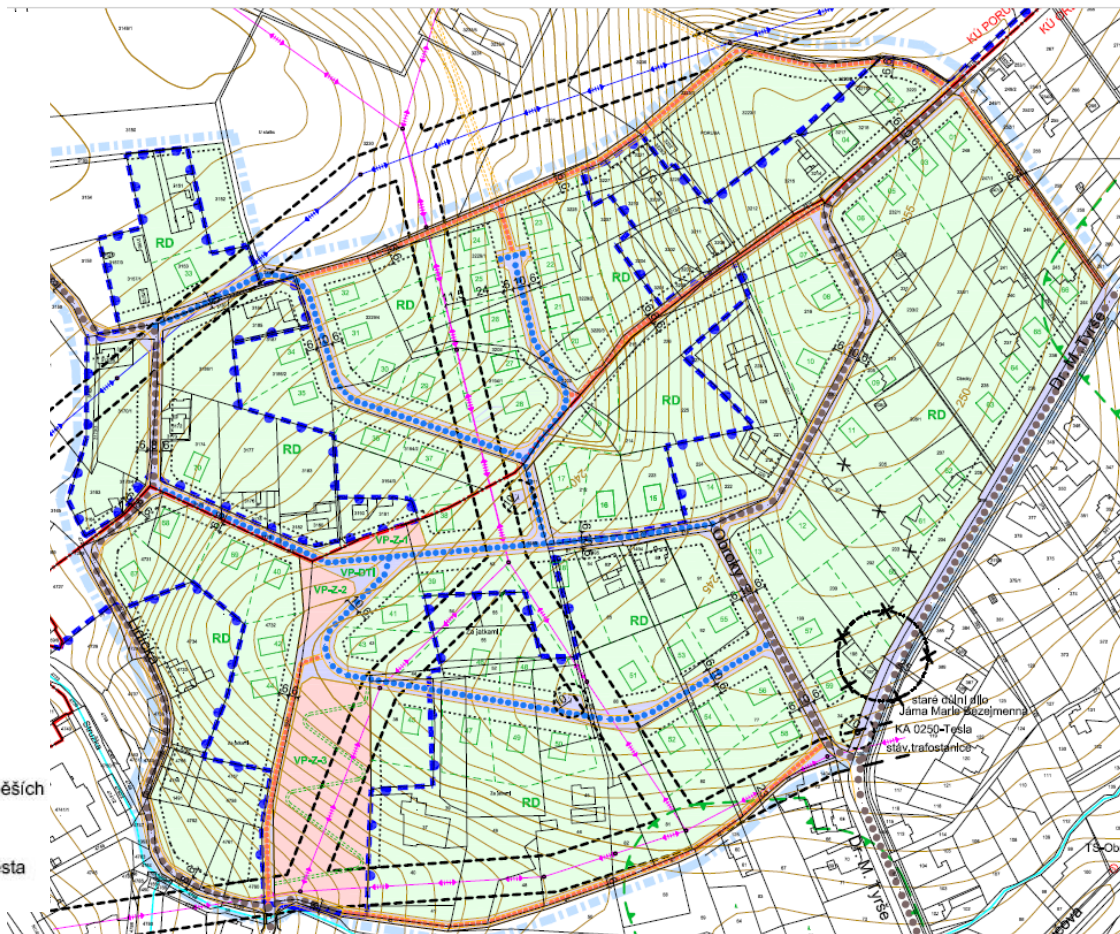
Ukázky regulačních plánů v Moravskoslezském kraji - Orlová

NÁVRH ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

-  plochy bydlení v rodinných domech
-  plochy veřejné dopravní a technické infrastruktury
-  plochy veřejné zeleně
-  stavební čára vymežující umístění staveb RD ve vzdálenosti mln. 6 m od hranice veřejných prostranství
-  orientační umístění RD (s evid. číslem), směrné dělení stavebních pozemků



















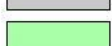






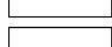

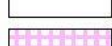



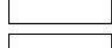

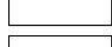

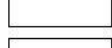

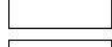


NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

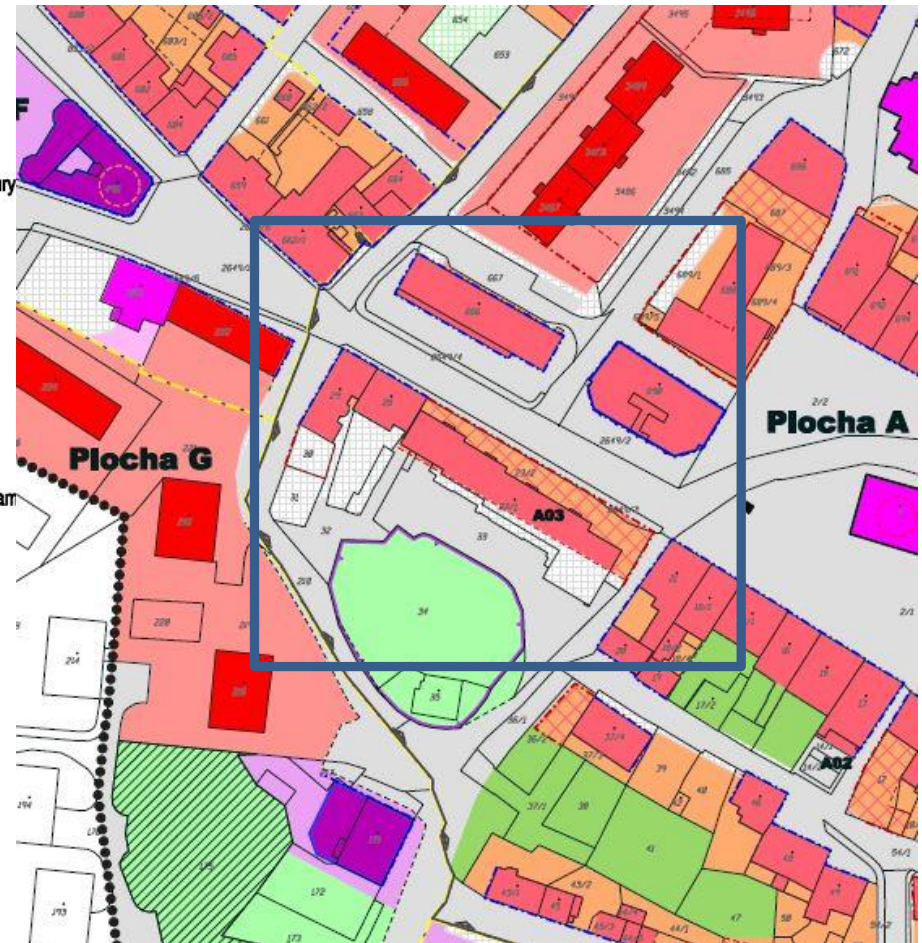
-  komunikace vozidlové třídy D1 (zklidněné "obytná zóna")
-  samostatné chodníky a cyklostezky
-  parkové chodníky
-  hranice zpevněných ploch veřejných komunikací vozidlových a pěších
-  návrh komunikací mimo řešené území-návaznosti na záměry města



Smysl a účel regulačního plánu

Ukázky regulačních plánů v Moravskoslezském kraji - Rýmařov

		pozemky staveb nadzemních objektů smíšeného bydlení
		pozemky staveb nadzemních objektů bydlení hromadného
		pozemky staveb nadzemních objektů bydlení individuálního
		pozemky staveb nadzemních objektů občanského vybavení
		pozemky staveb nadzemních objektů občanského vybavení veřejné infrastruktury
		pozemky staveb nadzemních objektů občanského vybavení komerčního typu
		pozemky staveb nadzemních objektů výroby drobné
		pozemky staveb silniční dopravy
		pozemky s funkcí veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch
		pozemky s funkcí veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch
		pozemky s funkcí veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch-význam
		pozemky smíšeného bydlení bez staveb hlavních
		pozemky bydlení hromadného bez staveb hlavních
		pozemky občanského vybavení bez staveb hlavních
		pozemky občanského vybavení veřejné infrastruktury bez staveb hlavních
		pozemky občanského vybavení komerčního typu bez staveb hlavních
		pozemky výroby drobné bez staveb hlavních
		pozemky nezastavitelných zahrad s funkcí veřejných prostranství
		pozemky nezastavitelných zahrad
		pozemky soukromých zahrad



Smysl a účel regulačního plánu

Ukázky regulačních plánů v Moravskoslezském kraji - Rýmařov



Nepochopení smyslu regulačního plánu – novou zástavbu (vlevo) této příjemné ulice chce regulační plán „zarovnat“.

Podle tohoto regulačního plánu je realizováno v celém řešeném území pouze jedno parkoviště.



Územní plán s prvky regulačního plánu

Před rozhodnutím o pořízení je třeba důkladně zvážit

- **proč** ho pořizovat
- **co** konkrétně bude regulovat a do jaké míry
- **jak** odůvodnit míru regulace
- **zda má smysl** ho pořizovat

V návrhu i finálním vyhotovení

- zřetelně uvést že se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu
- vyznačit ve výkresu základního členění území vymezenou plochu s prvky regulačního plánu
- zpracovat podrobnější výkres pro plochy řešené s prvky regulačního plánu
- **regulaci řádně odůvodnit**

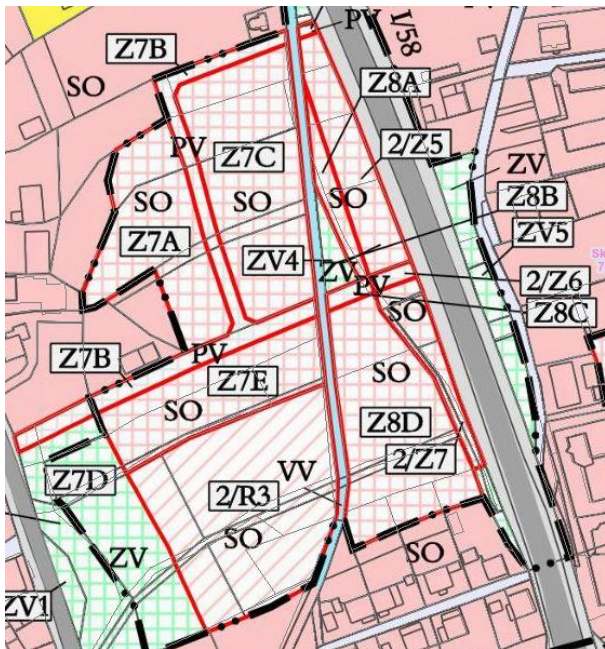
Územní plán s prvky regulačního plánu

Příklad z MSK – jak by to být nemělo

- **v názvu dokumentace není uvedeno, že jde o územní plán s prvky regulačního plánu**
- **ve výkresu základního členění nejsou vyznačeny plochy**, v nichž se uplatňuje podrobná regulace – prvky regulačního plánu
- **v hlavním výkresu nejsou vyznačeny plochy**, v nichž se uplatňuje podrobná regulace – prvky regulačního plánu
- **regulace se omezuje na textovou část** (součástí dokumentace není výkres v podrobnosti regulačního plánu)
- první zmínka o regulačním plánu je v kapitole *Celková urbanistická koncepce*, v tabulce *VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH* – „Pro plochu jsou stanoveny prvky regulačního plánu a pořadí změn v území – viz oddíl F.2.“
- prvky regulačního plánu zahrnují pouze způsob dopravní obsluhy, velikost stavebních pozemků, výšku zástavby a **tvár a sklon střech** („šikmé sedlové se sklonem 35 až 45°“) – **bez odůvodnění**

Územní plán s prvky regulačního plánu

Příklad z MSK – jak by to být nemělo



Územní plán „s prvky regulačního plánu“ ve skutečnosti území v podrobnosti RP nereguluje, plochy s prvky RP (Z7A, Z7C, Z7E, Z8D, 2/Z7) nejsou ani rozparcelovány, natož aby byla určena stavební nebo uliční čára.

V odůvodnění není nijak zdůvodněna regulace sklonu a tvarů střech!



Územní plán s prvky regulačního plánu

Závěr

Regulační plán nebo územní plán s prvky regulačního plánu mohou být pozitivním nástrojem pro utváření kvalitního urbánního prostředí, ale jen tehdy, jsou-li

- **smysluplné**
- **přiměřené**
- **odůvodněné**

[file:///C:/Users/msk_saktorova2464/Downloads/mmr_regulacni_plan_vydavany_obci%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/msk_saktorova2464/Downloads/mmr_regulacni_plan_vydavany_obci%20(2).pdf)



Územní plán s prvky regulačního plánu

Smysl a účel regulačního plánu

DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Dagmar Saktorová

dagmar.saktorova@msk.cz