

Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů

Regulační prvky

Úkol byl vypracován v rámci výzkumného záměru MSM 210000026 Proměny urbanismu, institucionálního výzkumu ČVUT – vedoucí úkolu doc. ing. arch. Jan Mužík, CSc

Zpracovatel úkolu: Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc

Odborná spolupráce: Ing. arch. Petra Nacu, Ing. arch. Daniel Němeček

Odborná konzultace:

Ministerstvo pro místní rozvoj – Ing. arch. Martin Tunka, CSc, Ing. Tomáš Sklenář

Ústav územního rozvoje Brno – ing. Alena Navrátilová, ing. arch. Zdena Hladišová, ing. Marie Tomíšková

VSTUPNÍ RÁMCE, CÍL A METODA ZPRACOVÁNÍ

Současná právní úprava nedefinuje přesně všechny pojmy související s regulativy regulačního plánu, ani tyto regulativy samotné. Základní obsah regulačního plánu vymezený v Příloze 2 vyhlášky číslo 135/2001 Sb. ponechává obci, která si pořizuje regulační plán poměrně velkou vůli, aby v zadání regulačního plánu stanovila regulativy, které mají být v regulačním plánu použity a jimiž se má rozvoj předmětného území řídit. Tento princip umožňuje obci, aby v co největší míře svobodně rozhodovala o svém rozvoji, ale zároveň předpokládá poměrně vysokou profesionální úroveň při přípravě zadání i při zpracování vlastní územně plánovací dokumentace. Na rozdíl od pořizování a zpracování územních plánů obcí není v případě regulačních plánů dostatečně vžitá praxe toho, co má regulační plán obsahovat, protože kontinuita zpracovávání regulačních plánů byla po několik desetiletí přerušena, a zřejmě není dost dobře možný ani návrat do praxe meziválečných či dokonce ještě starších regulačních plánů.

Cílem práce bylo vytvořit podklad pro vymezení okruhu základních pojmů potřebných pro regulaci v regulačních plánech a sjednocení jejich pojmenování a obsahu. Hlavní pozornost se věnuje regulačním prvkům upravujícím využití stavebních pozemků jako soukromého statku. Využití veřejného prostoru, tj. veřejných prostranství a komunikací, a také využití dalších pozemků pro veřejné účely je v této práci věnována spíše okrajová pozornost. Důvodem je skutečnost, že využití veřejné části území lze (a z větší části je nutno) v územně plánovací dokumentaci jednoznačně stanovit a že realizátorem jsou ve většině případů veřejné subjekty, pro jejichž působení v území platí řada dalších předpisů, pravidel a závazků.

Práce vychází ze současného stavu právní úpravy regulačního plánu ve stavebním zákoně a k němu příslušejících vyhláškách. Nezabývá se těmi termíny, které jsou v právních nástrojích definovány – pouze je eviduje a užívá je jako základnu pro vlastní definice v případech, kde shledává potřebu pojmy potřebné pro regulaci pevně vymežit.

Při definování pojmů byly využity rešerše užívaných pojmů v regulačních plánech, popřípadě v jiných nástrojích územního plánování, pokud používají regulativů odpovídajících regulačnímu plánu. Důvodem pro užití i jiných nástrojů nežli regulační plány je poměrně malá četnost regulačních plánů, které byly k dispozici, a také jejich velká nestejnorodost.

Druhy území pro vypracování regulačních plánů

Na rozdíl od územních plánů velkých územních celků, které by měly pravděpodobně výhledově pokrýt celé území republiky a územních plánů obce, které pokrývají území prakticky všech měst a významnějších obcí, zaměřují se regulačními plány na specifická území, která ke svému harmonickému vývoji a udržitelnému rozvoji potřebují detailní regulaci, která není předmětem vyšších typů územně plánovací dokumentace. Specifickou oblastí regulace v regulačních plánech je regulace plošného a prostorového uspořádání.

V dosavadní praxi se nejčastěji vyskytují tyto typy území, pro něž se pořizují regulační plány:

- Rozvojové plochy zastavitelného území, kde je cílem regulace dosáhnout co nejefektivnějšího stavebního využití a co nejkvalitnějšího nově vytvářeného urbánního prostředí. Regulační plán v těchto případech především vymezí plochy pro veřejná prostranství a bloky pozemků (zpravidla se jedná o upřesnění vymezení ploch z územního plánu obce). Dále regulační plán stanoví parcelaci bloků na jednotlivé pozemky, popřípadě pro tuto parcelaci stanoví pravidla. Konečně regulační plán stanoví regulativy pro zástavbu. Tyto regulativy by měly umožnit jistou flexibilitu, aniž by připustily nežádoucí disharmonii zejména v uspořádání uličních průčelí a v dálkových pohledech.
- Plochy pro přestavbu v současně zastavěném území, kde je nejčastěji cílem zlepšit využití území zejména v kontextu celého sídla a odstranit stávající provozní anebo kompoziční závady, disproporce, nežádoucí bariéry a kolize. Regulační plán zpravidla specifikuje asanační zásahy stanovené územním plánem obce, tam, kde je to potřebné, navrhne úpravy uličních čar, parcelace, stavebních čar a popřípadě změny dopravní sítě. Při regulaci plošného a prostorového uspořádání regulační plán zpravidla vychází ze stávajícího stavu a ten buď rektifikuje regulací vedoucí k odstranění nevhodných prvků nebo stanoví regulativy vedoucí k jeho radikální změně. Míra regulace závisí od toho, do jaké míry je třeba zachovat identifikované hodnoty v řešeném území nebo do jaké míry by mohla přeměna v řešeném území negativně ovlivnit hodnoty v širším celku.
- Plochy v historických jádrech a dalších nejcennějších částech měst a obcí. V těchto případech bývá hlavním cílem regulačního plánu umožnit vývoj zvláště hodnotného urbánního území v rozsahu a formě, jež by toto území nezhodnotila. Regulační plán v těchto případech zpravidla fixuje dochovaný půdorys (někdy jej může rektifikovat do předchozí podoby před nevhodným zásahem v minulosti) a svými regulativy vytváří prostor pro dílčí úpravy prostorového uspořádání, které by nenarušily *Genia Loci* území a pokud možno zvýšily jeho hodnotu. Míra a detail regulace v takovýchto územích jsou velké; rozhodně v mnoha ohledech překračují záběr této práce.
- Regulace nezastavitelných ploch v zastavěném území popřípadě nezastavěných (krajinných) území. S těmito typy regulačních plánů nemá naše praxe zatím dostatečné zkušenosti. Je zřejmé, že pro regulaci těchto území jsou potřebné jiné regulační prvky. Předkládaná práce se tímto případem regulace specificky nezabývá.

Práce se zaměřuje na regulační prvky pro první tři uvedené typy, nezabývá se však specifiky těchto typů, protože se věnuje především základnímu vymezení prvků, společnému pro všechny situace.

Výběr regulačních prvků pro konkrétní případ regulačního plánu

Míra regulace v regulačním plánu by měla odpovídat charakteru a typu řešeného území. Volba vhodných regulačních prvků by tedy měla být syntézou požadavků na zpracování plánu formulovaných pořizovatelem a schválených zastupitelstvem obce na jedné straně a odborné profesionální zkušenosti urbanisty zpracovávajícího regulační plán. Následující schéma člení regulační prvky na „doporučené“ a „doplňkové“ je tedy třeba chápat spíše jako obecné, jakkoliv je provedeno diferencovaně pro regulaci rozvojových ploch zastavitelného území, ploch pro přestavbu v současně zastavěném území a ploch v historických jádrech.

regulační prvek	rozvojové plochy zastavitelného území		přestavba v současně zastavěném území		historická jádra, území zvláštní arch. péče
	developerská výstavba podle jednotného plánu	individuální stavební	radikální přestavba	konzervativní přestavba	
uliční čára	○*	●	●	●	●
hranice mezi pozemky	x	●	○	●	●
rozhraní mezi regulovanými okrsky	●	●	●	●	●
šířka pozemku při parcelaci	●	x	○	x	x
plocha pozemku při parcelaci	○	x	○	x	x
části pozemku pro možné využití jednotlivými funkcemi	○	○	○	●	●
části pozemku pro zástavbu budovami	○	○	○	○	x
části pozemku pro zástavbu hlavní budovou / hlavními budovami	○	○	○	○	●
parkování a odstavování vozidel	●	●	●	●	●
šířka uličního prostoru	(●)	x	x	x	x
stavební čára vnější	○	●	●	●	●
stavební čára vnitřní	○	○	○	○	●
hloubka zástavby	●	●	○	○	x
loubí	○	○	○	○	●
průchod, pasáž, průjezd	○	●	●	●	●
výška budovy	○	●	○	●	●
výška k hlavní římse	○	●	○	●	●
tvár střechy	○	●	●	●	●
orientace střechy	○	●	●	●	●
sklon střechy	○	●	●	●	●
podlažnost	○	●	●	●	●
možné využití podzemí	○	○	○	○	●
koeficient zastavěné plochy	x	○	○*	○	●
koeficient zastavění pozemku	x	○	○*	●	●
koeficient podlažní plochy	x	○	○*	●	●
koeficient obestavěného prostoru	x	○	○*	○	○
koeficient zeleně	x	○	○*	○	●
index zastavění	●	x	(●)	x	x
hustota podlažní plochy	●	x	(●)	x	x
index zeleně	●	x	(●)	x	x
způsob zastavění	●	●	●	●	x
odchylky v zástavbě	x	x	x	●	●
umístění vstupu na pozemek	x	○	○	●	●
umístění vjezdu na pozemek	x	○	○	●	●
plochy zeleně ve veřejném prostranství	●	●	●	●	●
liniová zeleň	●	●	●	●	●
vybavení a napojení na systémy technické infrastruktury	●	●	●	●	●
poloha napojovacích bodů technické infrastruktury	x	●	x	●	●
významné prostranství	●	●	●	●	●

regulační prvek	rozvojové plochy zastavitelného území		přestavba v současně zastavěném území		historická jádra, území zvláštní arch. péče
	developerská výstavba podle jednotného plánu	individuální stavebníci	radikální přestavba	konzervativní přestavba	
urbanistická osa	●	●	●	●	●
chráněný průhled	●	●	●	●	●
chráněný pohledový horizont	●	●	●	●	●
dominanta	●	●	●	●	●
drobná výšková dominanta					●
pohledově exponované části průčelí, vhodné pro architektonické zdůraznění	●	●	●	●	●
vikýře, střešní okna a střešní zapuštěné lodžie	○	○	○	○	●
oplocení	○	○	○	○	●
pravidla pro umístování reklam	x	x	x	x	●

Vysvětlivky značek:

- doporučený regulační prvek
- (●) doporučený regulační prvek; lze jej nahradit prvkem označeným ○*
- doplňkový regulační prvek
- * doplňkový regulační prvek; použití není zapotřebí, pokud je použit prvek označený (●)
- x nadbytečný regulační prvek (regulace je zajištěna jiným prvkem nebo není vhodná)

Struktura práce

Za těžiště této práce považuje její zpracovatel vymezení okruhu pojmů pro unifikaci názvosloví. Navrhované znění termínů vychází z porovnání pojmů, které jsou pro příslušný regulativ v praxi užívány, včetně ohledu na jejich překlad (přeložitelnost) do cizojazyčných, především německých a anglických ekvivalentů. Znění termínů nepovažuje zpracovatel práce za ideální a neměnné, přestože mu věnoval největší možnou péči. Zásadní je jednoznačnost a unifikace obsahu jednotlivých obecně užívaných regulativů, která jediné může vytvořit transparentní prostředí pro investory a předcházet obtížně řešitelným sporům.

Dalším nezbytným krokem je pokus o definici takto vymezeného základního okruhu pojmů. Zde se ukazuje, že „individuální definice“ v různých regulačních plánech nejen způsobují obtížnou srozumitelnost těchto plánů, ale v některých případech jsou tyto definice nejasné a jejich výklad bude sporný. Zpracovatel tedy musel u některých pojmů vytvářet vlastní definice na základě analýzy více nalezených definic, jindy pak musel pro úplnou absenci příkladů z praxe přistoupit k tvorbě originální vlastní definice.

Na okruh termínů navrhovaných pro unifikaci navazují příklady upřesnění obecných regulativů vzhledem k cílům regulačního plánu a místním podmínkám. Zde se práce omezuje na výběr příkladů ponejvíce ze zkoumaných regulačních plánů a dalších relevantních regulativů, které naznačují možnosti práce zpracovatele regulačního plánu při upřesňování regulativů „na míru“ regulačnímu plánu.

Spíše informativně se pro jednotlivé regulační prvky uvádí ukázky značek pro grafickou část dokumentace regulačního plánu. Práce neusiluje o vytvoření jednotného standardu těchto značek, nanejvýše uvádí příklady převzaté z prostudovaných podkladů, přičemž se snaží takto zkompilevané značky a značení navzájem koordinovat. Jako základ byla použita normativní úprava platná v Německu, protože je podle názoru zpracovatele z disponibilních podkladů nejpropracovanější a je našemu pojetí regulačních plánů nejbližší.

NÁVRHY OBECNĚ UŽÍVANÝCH REGULAČNÍCH PRVKŮ A JEJICH VYMEZENÍ

Definice regulačních prvků navrhované v této práci vycházejí z pojmů definovaných právními předpisy a z definic specifických pojmů potřebných pro regulaci uvedených u jednotlivých částí textu v šedých rámečcích. Tyto pojmy jsou v definicích regulačních prvků označeny KAPITÁLKAMI.

K jednotlivým regulačním prvkům jsou uváděny formou tabulky za názvem pojmu; v případě, že se jedná o definici regulativu převzatou z konkrétního regulačního plánu, je za definicí uveden číselný odkaz na položku seznamu použitých podkladů a literatury. K některým definicím regulačních prvků je uvedeno, co je třeba v regulačním plánu upřesnit. Dále jsou kursivou v některých případech připojeny příklady jejich užití v regulačním plánu. Tyto příklady jsou převzaty z konkrétních regulačních plánů nebo jsou odvozeny od metodik a předpisů (zahraničních), rovněž s odkazem na zdroj.

REGULACE VYUŽITÍ POZEMKŮ

Regulace využití v regulačním plánu se na rozdíl od územního plánu obce týká využití jednotlivých pozemků.

Aby bylo možno stanovit regulativy pro využití pozemků, musí regulační plán především vymezit jednotlivé pozemky, k nimž se regulativy vztahují, nebo pro toto vymezení stanovit jasná pravidla. Dále by měl specifikovat funkční využití stanovené územním plánem obce na pozemku.

Pojmy vztahující se k jednotkám v regulovaném území a využití pozemků

BLOK

- Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území.

POZEMEK

- Stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, jakož i eventuální přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na něj navazují a jsou s ním užívány jako jeden celek.

HLAVNÍ BUDOVA

- budova¹, která slouží přípustnému, případně podmíněnému funkčnímu využití stanovenému územním plánem obce

OSTATNÍ BUDOVA

- budova prostorově oddělené od **HLAVNÍ BUDOVY** nebo k ní přistavěné, například drobné stavby a jednotlivé garáže popřípadě dvougaráže a další doprovodné budovy na pozemku, které podporují funkci hlavní budovy.

PARCELACE

- Rozdělení BLOKU na pozemky pro výstavbu.

název reg. prvku	Uliční čára
------------------	--------------------

¹ §3 odstavec a) vyhlášky číslo 137/1998 Sb.

definice	Hranice mezi POZEMKY a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje BLOK.
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	- - - - -

název reg. prvku	Hranice mezi pozemky
definice	Odděluje jednotlivé POZEMKY od sebe navzájem.
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	_____

název reg. prvku	Rozhraní mezi regulovanými okrsky
definice	Hranice jednoho nebo více POZEMKŮ v bloku nebo ve více BLOCÍCH, pro které platí tytéž regulační prvky regulačního plánu.
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	_____

Vymezení jednotlivých pozemků pro účely regulace v regulačním plánu

Vymezení jednotlivých stavebních pozemků je součástí závazné části regulačního plánu (§18c). V obsahu regulačního plánu (Příloha číslo 2/III) ale vymezení pozemků není výslovně uvedeno ani v textové ani v grafické části. Protože dokumentace zřejmě musí obsahovat vše, co je součástí její závazné části, lze dovodit, že toto vymezení musí být v dokumentaci regulačního plánu obsaženo, a to buď v textové nebo v grafické části.

Vymezení jednotlivých pozemků pro účely regulace v regulačním plánu se týká jak zastavitelného území, tak i území současně zastavěného, protože se toto vymezení může lišit od současného stavu (například v územích asanací nebo asanačních úprav) nebo se mohou regulativy regulačního plánu vztahovat k jinak vymezeným pozemkům, nežli je vymezení stavebních pozemků v katastru (například v okrajových částech obcí, kde jsou často pozemky označené v katastru jako pozemkové parcely užívané jako jeden funkční celek (zahrada) se zastavěnou částí a nádvořím).

„Pevné“ vymezení pozemků v grafické části regulačního plánu se děje zákresem hranic stavebních pozemků popřípadě jejich překreslením tam, kde se stávající hranice regulací změň.

Regulační prvky stanovující pravidla pro parcelaci

V zastavitelném území nebo v území asanace se někdy může ukázat přesné vymezení jednotlivých stavebních pozemků jejich „pevnými“ hranicemi jako příliš určující. Měnící se podmínky trhu mohou například preferovat pro výstavbu rodinných domů malé nebo naopak velké pozemky; v případě komerčních výrobních či skladových areálů se budou požadavky na tvar a velikost jednotlivých pozemků lišit podle investorů, ale ti jsou zpravidla projektantovi regulačního plánu neznámí. Konečně mohou investoři pronajimatelných areálů považovat za výhodné neparcelovat území areálů, aby bylo možno jejich využití flexibilně měnit podle

změn požadavků uživatelů. Ve všech těchto případech by „pevné“ vymezení pozemků mohlo působit jako překážka rozvoje území a vyvolávalo by tlaky na opakované účelové změny ÚPD. Je tedy pro takovéto situace vhodnější namísto „pevných“ hranic jednotlivých stavebních pozemků v regulačním plánu stanovit pravidla pro parcelaci. Tato pravidla budou součástí textové části, popřípadě se mohou objevit formou číselného údaje, značky nebo grafického symbolu v grafické části dokumentace.

název reg. prvku	Šířka pozemku při parcelaci
definice	Šířka POZEMKU vzniklého PARCELACÍ se měří v místě ULIČNÍ ČÁRY . Není-li průběh ULIČNÍ ČÁRY přímkový, určí se šířka POZEMKU jako úsečka spojující oba průsečíky hranic POZEMKU s ULIČNÍ ČAROU (popřípadě rohy BLOKU).
upřesnění v regulačním plánu	Regulační plán může stanovit minimální, popřípadě maximální či doporučenou šířku pozemku, s možnými úlevami pro zástavbu proluk.
příklad / využití regulativu	<i>Při oddělování pozemků je nejmenší přípustná šířka kterékoliv z nově vzniklých stavebních pozemků 18m měřeno v místě stavební čáry. Ve stávajících stavebních prolukách o šířce menší než 18m se výjimečně připustí odchýlná zástavba jednostranně na rozhraní pozemků, a to se štítovou zdí až na hranici pozemku.</i>
ukázka grafické značky	poz. min. š.18m

název reg. prvku	Plocha pozemku při parcelaci
definice	Velikost POZEMKU vzniklého PARCELACÍ .
upřesnění v regulačním plánu	Regulační plán může stanovit minimální, popřípadě maximální či doporučenou plochu pozemku, s možnými úlevami pro zástavbu proluk.
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad 1 - Při oddělování pozemků je nejmenší přípustná velikost kterékoliv z nově vzniklých pozemků 600m². Ve stávajících stavebních prolukách o velikosti menší než 600m² se výjimečně připustí odchýlná zástavba podle grafické dokumentace.</i></p> <p><i>Příklad 2 - Při oddělování pozemků pro výstavbu je třeba dodržet tyto zásady:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vytváření nových stavebních pozemků oddělením ze stávajícího stavebního pozemku v současně zastavěném území je možné jen výjimečně a podmíněně, pokud nový stavební pozemek vznikne dělením kolmo na uliční čáru. Dělení pozemků souběžně s uliční čarou, při kterém vznikají vztahy služebnosti a věcných břemen, není přípustné.</i> • <i>Všechny vzniklé pozemky včetně pozemků zbylých po případném oddělení musí mít vhodné parametry odpovídající využití v souladu s funkčním využitím podle platné územně plánovací dokumentace. U pozemků určených pro bydlení v rodinných domech je zejména třeba dodržet zásadu, že žádný z takto vzniklých pozemků nemá být menší než 600m², pro event. výstavbu řadových rodinných domů menší než 400m² (u stávajících pozemků se toleruje minimum 300m²). Ve svažitých nebo jinak obtížně využitelných polohách se tato minima úměrně zvětší. (36)</i>
ukázka grafické značky	poz. min. pl. 600m²

Využití v rámci jednotlivých pozemků

Ve vyhlášce číslo 135/2001 Sb. je v příloze číslo 2 v části III.2.A popisující obsah hlavního výkresu uvedeno „využití jednotlivých pozemků“. Regulaci funkčního využití jako součást regulačního plánu Stavební zákon ani vyhláška číslo 135/2001 Sb. výslovně neuvádějí.


Regulační plán zpravidla navazuje na platný územní plán obce; pak slouží regulace využití k upřesnění regulativů územního plánu obce v měřítku pozemků. V případě, kdy je územní plán obce zpracováván ve velkém měřítku, bývají zpravidla jeho součástí i alespoň některé regulativy regulačního plánu, takže se regulativy obou typů územně plánovací dokumentace částečně prolínají. Nenavazuje-li výjimečně regulační plán na platný územní plán obce, pak je nezbytné stanovit regulativy funkčního využití obdobně jako by tomu bylo u územního plánu obce.

Regulační prvky vztahující se k využití jednotlivých pozemků

název reg. prvku	Části pozemku pro možné využití jednotlivými funkcemi
definice	Vymezení možného plošného rozsahu využití jednotlivých částí POZEMKU jednotlivými funkcemi stanovenými územním plánem obce jako přípustné případně podmíněné funkční využití plochy, jejíž součástí je daný POZEMEK.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none">• části pozemku vhodné například pro zřízení odstavných parkovacích stání, pro objekty malého domácího hospodářství ve venkovském obytném území;• části pozemku pro objekty řemeslnických provozů ve všeobecně obytném území apod.
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	<i>(rozhraní různých využití pozemku)</i>

název reg. prvku	Části pozemku pro zástavbu budovami
definice	Část POZEMKU, kde regulační plán připouští zástavbu BUDOVMAMI.
upřesnění v regulačním plánu	vymezí se stavebními čarami
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	<i>(rozhraní různých využití pozemku)</i> - - - - -

název reg. prvku	Části pozemku pro zástavbu hlavní budovou / hlavními budovami
definice	Část POZEMKU, kde regulační plán připouští zástavbu HLAVNÍ BUDOVOU respektive HLAVNÍMI BUDOVMAMI.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none">• například části pozemku vhodné pro obytný dům na pozemku v ploše určené územním plánem pro bydlení všeobecné ve vícebytových domech• například části pozemku vhodné pro výrobní objekty na pozemku v ploše určené územním plánem pro průmyslovou výrobu

příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	(rozhraní různých využití pozemku) 

Části pozemků pro zástavbu ostatními budovami se vymeží pomocí vymezení částí pro zástavbu budovami a částí pro zástavbu hlavními budovami.

Vymezení částí pozemků s vyloučením jakýchkoliv budov je vhodnější pomocí stavební čáry vnitřní.

Zajištění parkování

název reg. prvku	Parkování a odstavování vozidel
definice	Zajištění odstavování a parkování vozidel pro obyvatele, uživatele, návštěvníky zařízení umístěných na POZEMKU.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> vymezení, kterých okruhů uživatelů vozidel (například obyvatel, personálu, zákazníků) se úprava týká stanovení, kde je odstavování či parkování pro vozidla jednotlivých okruhů uživatelů přípustné či nepřípustné
příklad / využití regulativu	<i>Parkování a garážování aut uživatelů (bydlících, zákazníků, zaměstnanců a dodavatelů) u nově budovaných staveb a u komerčních zařízení musí být zajištěno na vlastním pozemku, mimo veřejnou komunikaci. (37)</i>

Regulací využití pozemků se může dále specifikovat umístění případných odstavných ploch nebo garáží na jednotlivých pozemcích.

REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pojmy vztahující se k plošnému a prostorovému uspořádání a intenzitě využití

ROSTLÝ TERÉN

- Původní nenarušený povrch terénu.

NADZEMNÍ PODLAŽÍ

- Podlaží, která nemají úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80m pod úrovní okolního rostlého terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se v případě pochybností uvažují místa ve čtyřech reprezentativních (od středu budovy nejvzdálenějších) rozích posuzovaného podlaží (8). Pokud je stavebně upraveno k účelům využití podkroví o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, považuje se za zvláštní druh nadzemního podlaží: jeho zastavěná plocha a obestavěný prostor v započitatelné části jsou započítávány spolu se zastavěnou plochou a obestavěným prostorem ostatních nadzemních podlaží.

PODZEMNÍ PODLAŽÍ

- Podlaží, která nevyhoví kritériím pro NADZEMNÍ PODLAŽÍ.

ZAPOČITATELNÁ PLOCHA PODKROVÍ

- Plocha přístupného prostoru o světlé výšce nejméně 1,70m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelům využití (8).

ZASTAVĚNÁ PLOCHA (budovou)

- Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy I. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb.

ZASTAVĚNÁ PLOCHA NA POZEMKU

- Součet **ZASTAVĚNÝCH PLOCH** všech BUDOV a všech dalších zastavěných ploch na POZEMKU. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží a na odstavná stání.

HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA (budovy)

- Součet ploch daných vnějšími rozměry BUDOVY v jednotlivých NADZEMNÍCH PODLAŽÍCH a započitatelných ploch podkroví na POZEMKU.

CELKOVÁ PODLAŽNÍ PLOCHA (nadzemních podlaží)

- Součet HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH NADZEMNÍCH PODLAŽÍ všech BUDOV na POZEMKU.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR

- Součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

- a) po stranách vnějšími plochami staveb,
- b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP; v případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy 1. NP, není-li tato měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
- c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech sklonitých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Neodečítají se

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

Neuvažují se

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- b) římsy, pilastry, půlsloupy,
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m .

ZAPOČÍTÁVANÁ PLOCHA ZELENĚ

- Započítává se 100% plochy zeleně na rostlém terénu a ostatní plochy zeleně, tj. zeleň na umělých plochách, plochy popínavé zeleně, stromů v rámci zpevněných ploch apod., v podílech stanovených v regulačním plánu.

Výběr regulačních prvků a principy užití definovaných termínů v regulačním plánu

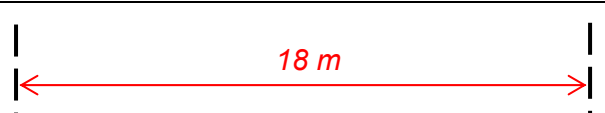
Regulační prvky upravují uspořádání v současně zastavěném nebo zastavitelném území. Výběr regulačních prvků pro pozemky současně zastavěného území se může lišit od regulačních prvků použitých pro zastavitelné území, může se však lišit i v jednotlivých blocích.

Regulační plán stanoví pro každý použitý regulační prvek, zda se jedná o hodnotu / polohu, jež musí být přesně dodržena, maximum, minimum nebo doporučenou hodnotu, popřípadě stanoví přípustné odchylky. V případě odchylek může stanovit, zda se jedná o odchylky obecně přípustné (splnění požadavku regulačního prvku v pásmu odchylky vždy regulaci vyhovuje) nebo podmíněné. U podmíněných odchylek regulační plán určí, kdo v konkrétních případech rozhoduje o tom, zda odchylka vyhovuje regulaci (například stavební úřad v územním řízení).

Vymezení bloku

Regulativy upravují plošné uspořádání bloků v současně zastavěném a zastavitelném území. Výběr regulativů pro bloky současně zastavěného území se může lišit od regulativů užitých pro zastavitelné území.

V regulačních plánech zastavovacích nebo asanačních, pokud nevymezují přesně vedení a polohu veřejných komunikací a veřejných prostranství, je vhodné stanovit minimální profil uličního prostoru, popřípadě parametry a pravidla pro tvorbu veřejných prostranství – náměstí apod.

název reg. prvku	Šířka uličního prostoru
definice	Vzdálenost mezi protilehlými ULIČNÍMI ČARAMI přiléhajícími k témuž veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.
upřesnění v regulačním plánu	Regulační plán zpravidla stanoví minimální šířku uličního prostoru, popřípadě ve vztahu k regulaci výšek přilehlých budov. Přesnější pravidla pro uspořádání uličního profilu stanoví regulační plán v grafické části dokumentace.
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	

Stavební čáry a zastavitelná část pozemku

Rozlišení stavebních čar podle polohy v bloku


název reg. prvku	Stavební čára vnější
------------------	-----------------------------

definice	Rozhraní vymezuující zastavění na POZEMCÍCH vůči vnějšímu okolí BLOKU, tj. směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> zda se stavební čára týká pouze hlavních budov nebo všech budov včetně ostatních budov.
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
grafická značka	<i>(stavební čára vnější a vnitřní se graficky nerozlišuje, protože je toto rozlišení zřejmé z polohy čáry ve výkresu; značení odpovídá druhu stavební čáry podle návaznosti budov a podle překročitelnosti – viz dále)</i>


název reg. prvku	Stavební čára vnitřní
definice	Vymezení zastavění na POZEMCÍCH směrem dovnitř BLOKU, zpravidla nepřekročitelné (37).
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> zda se stavební čára týká pouze hlavních budov nebo všech budov včetně ostatních budov.
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
grafická značka	<i>(stavební čára vnější a vnitřní se graficky nerozlišuje, protože je toto rozlišení zřejmé z polohy čáry ve výkresu; značení odpovídá druhu stavební čáry podle návaznosti budov a podle překročitelnosti – viz dále)</i>

Rozlišení stavebních čar podle návaznosti budov

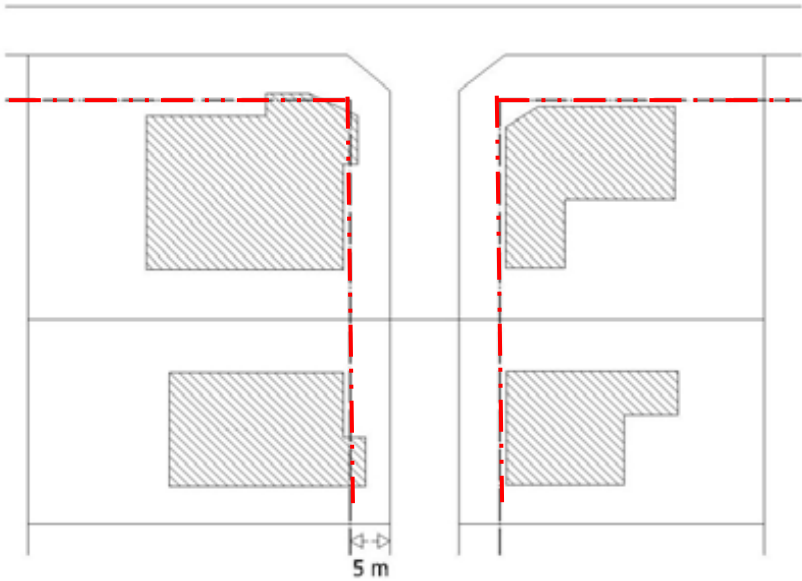
Rozlišení souvisí se způsobem zastavění (viz dále).

název reg. prvku	Stavební čára uzavřená
definice	Rozhraní vymezuující zastavění na POZEMCÍCH, souvisle a úplně v celé šířce POZEMKŮ.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> zda se lze připustit zastavění podél stavební čáry uzavřené pouze hlavními budovami nebo zda zde lze připustit též zástavbu ostatními budovami
příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky (závazná / nepřekročitelná)	

název reg. prvku	Stavební čára otevřená
definice	Rozhraní vymezuující zastavění na POZEMCÍCH, stavebně přerušované na hranicích sousedních POZEMKŮ stavebními mezerami.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> zda se lze připustit výplň stavebních mezer v zastavění podél stavební čáry otevřené ostatními budovami event. může regulační plán stanovit větší stavební mezery, než jak vyplývají z obecných předpisů (například vyhláška číslo 137/1998 Sb., požární předpisy)

příklad / využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky (závazná / nepřekročitelná)	

Rozlišení stavebních čar podle jejich překročitelnosti

název reg. prvku	Stavební čára závazná
definice	Rozhraní vymežující zastavění na POZEMCÍCH, jež zástavba musí dodržet v celém svém průběhu (nesmí nikde přesahovat ani ustupovat, pokud to není v upřesnění regulativu výslovně umožněno).
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • zda, v jaké délce nebo části průčelí a o kolik (metrů) se může obrys budovy odchýlit od stavební čáry závazné (ustoupením průčelí, rizalitem nebo arkýřem, loubím či jinou odchylkou pro úpravu v parteru apod.) • zda se stavební čára závazná týká pouze hlavních budov nebo všech budov včetně ostatních budov
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad použití stavební čáry závazné a její upřesnění v textu:</i></p> <p><i>Od stavební čáry závazné se může průčelí budovy odchýlit směrem vně i dovnitř pozemku nejvýše o 1 metr nanejvýše v jedné třetině délky uličního průčelí.</i></p>
ukázka grafické značky	



název reg. prvku	Stavební čára nepřekročitelná
definice	Rozhraní vymežující zastavění na POZEMCÍCH, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru).
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • zda, v jaké délce nebo části průčelí a o kolik (metrů) se může obrys budovy odchýlit od stavební čáry závazné směrem do veřejného prostoru rizalitem nebo arkýřem. • zda se stavební čára nepřekročitelná týká pouze hlavních budov nebo všech budov včetně ostatních budov

příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad použití stavebních čar nepřekročitelných vnitřních a vnějších a jejich upřesnění v textu:</i></p> <p><i>Stavební čaru nepřekročitelnou lze může budova v úrovni rostlého terénu překročit směrem do hloubky pozemku nejvýše o 1,5 metru nanejvýše v jedné polovině délky uličního průčelí. V úrovni 2. nadzemního podlaží je přípustné překročení stavební čary nepřekročitelné arkýřem až o 1m.</i></p>
ukázka grafické značky	

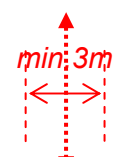

Hmotové uspořádání zástavy

název reg. prvku	Hloubka zástavby
definice	Vzdálenost mezi VNĚJŠÍ a VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČAROU; není-li určena VNITŘNÍ STAVEBNÍ ČÁRA, může se stanovit jako kolmá vzdálenost od VNĚJŠÍ STAVEBNÍ ČÁRY směrem do hloubky POZEMKU.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> zda se regulace hloubky zástavby týká pouze hlavních budov nebo všech budov na pozemku
příklad / využití regulativu	<i>Hloubka zástavby nepřesáhne 12m do hloubky pozemku od vnější stavební čáry. Doprovodné stavby lze připustit za podmínky splnění ostatních regulativů i za touto mezí.</i>
ukázka grafické značky	

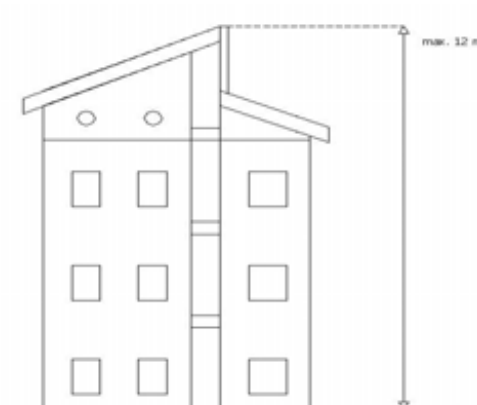
název reg. prvku	Loubí
definice	Průčelí 1. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ odsunutě za VNĚJŠÍ STAVEBNÍ ČÁRU tak, aby umožnilo rozšíření prostoru užívaného veřejností o část POZEMKU.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> šířka pruhu určeného pro loubí = hloubka loubí (jako minimum, přesná hodnota, střední hodnota se stanovenou povolenou odchylkou nebo orientační údaj)

příklad / využití regulativu	zpravidla v grafické části dokumentace	
ukázka grafické značky (hranice ustoupení loubí / hloubka loubí)		

Přístup na stavebně uzavřené části pozemku

název reg. prvku	Průchod, pasáž, průjezd	
definice	Zajištění přístupu (vjezdu popřípadě vstupu) do vnitroblokového prostoru – zejména v UZAVŘENÉ ZÁSTAVBĚ.	
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> vymezení polohy průjezdu / průchodu upřesnění, zda se jedná o trvale veřejný (s možným omezením času přístupnosti během dne) nebo občasně užívaný nebo nouzový přístup / průchod 	
příklad / využití regulativu	zpravidla v grafické části dokumentace	
ukázka grafické značky (přesné vymezení / orientační vymezení polohy)		

Výšky

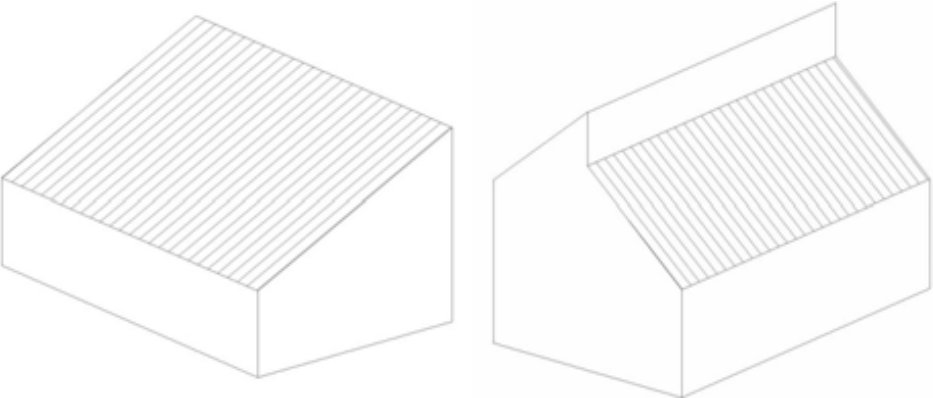
název reg. prvku	Výška budovy	
definice	<p>Největší výška NADZEMNÍ ČÁSTI BUDOVY (tj. zpravidla součet výšky k hlavní římsě a výšky střechy).</p> <p>Do výšky budovy se nezapočítává výška DROBNÝCH VÝŠKOVÝCH DOMINANT.</p>	
schematické znázornění		
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> ke kterým bodům nebo hranám na terénu se výška vztahuje (důležité zvláště ve svažitém terénu), popřípadě výšku stanoví absolutně (v metrech nad mořem) event. přípustné odchylky v některých částech budovy 	

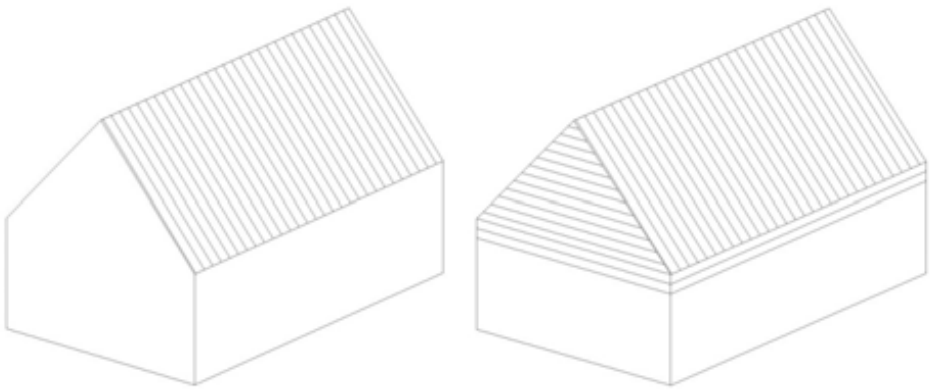
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad stanovení úrovně, ke které se výška budovy vztahuje:</i></p> <p><i>Alternativa 1: Nad výškou rostlého terénu ve středu průčelí každé jednotlivé budovy; výjimečně dlouhá průčelí budov lze pro potřeby stanovení výšky budovy rozdělit na menší úseky (39).</i></p> <p><i>Alternativa 2: Nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy (8).</i></p>
ukázka grafické značky	$v = \max. 12/$

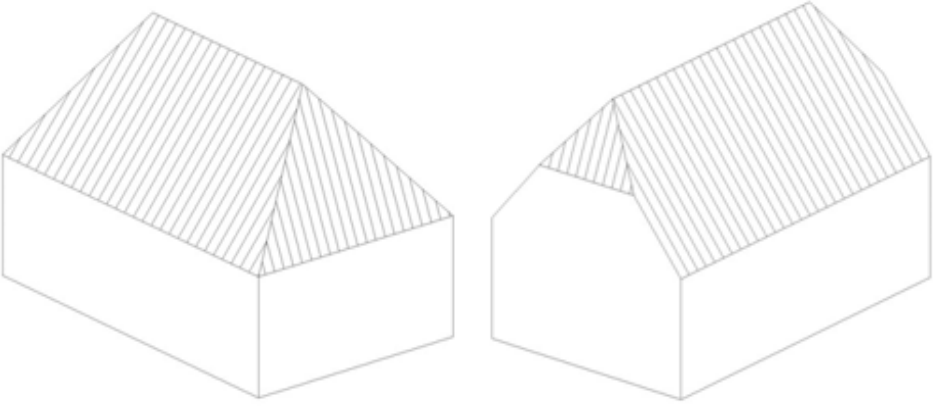
název reg. prvku	Výška k hlavní římse
definice	Výška hlavní římsy přilehlé k veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • ke kterým bodům nebo hranám na terénu se výška vztahuje (důležité zvláště ve svažitém terénu), popřípadě výšku stanoví absolutně (v metrech nad mořem) • event. přípustné odchylky v některých částech budovy
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad stanovení úrovně, ke které se výška k hlavní římse vztahuje:</i></p> <p><i>Alternativa 1: Nad výškou rostlého terénu ve středu průčelí každé jednotlivé budovy; výjimečně dlouhá průčelí budov lze pro potřeby stanovení výšky hlavní římsy rozdělit na menší úseky (39).</i></p> <p><i>Alternativa 2: Nad průměrnou úrovní původního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích budovy (8)</i></p>
ukázka grafické značky	$v = \quad / \max. 9$

Tvar zástavby – uspořádání střechy

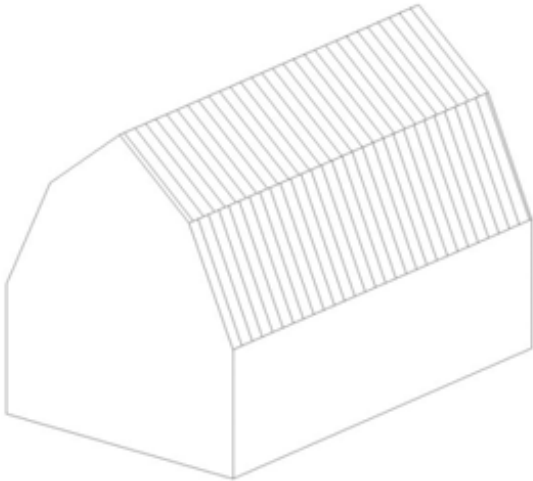
Tvar střechy

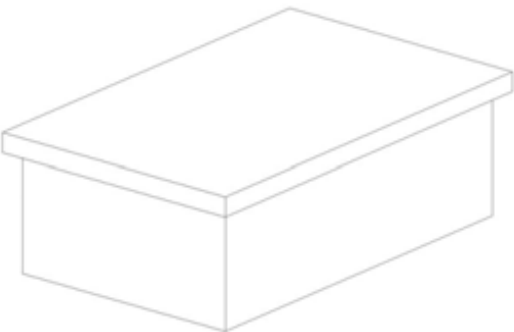
název reg. prvku	Pultová střecha
schematické znázornění	
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • zda je přípustné řešení s „rozlomením“ na dvě pultové střechy s odlišnou výškou (viz příklad na obrázku vpravo)
ukázka grafické značky	pult

název reg. prvku	Sedlová střecha
schematické znázornění	
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • zda je přípustná úprava s nadstavením pro využití podkroví (příklad na obrázku vpravo) • umístění hřebene (symetrické, možné odchylky od symetrie)
ukázka grafické značky	sedl

název reg. prvku	Valbová respektive polovalbová střecha
schematické znázornění	
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • v odůvodněných případech je možno upřesnit, které úpravy – tj. jak velké polovalby – jsou přípustné • umístění hřebene (symetrické, možné odchylky od symetrie)
ukázka grafické značky	valb

název reg. prvku	Mansardová střecha
------------------	---------------------------

schematické znázornění	
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • za mansardovou střechu nelze považovat uspořádání, kdy střešní rovina ve výše umístěné části střechy má větší spád, než střešní rovina v níže umístěné části střechy • v odůvodněných případech může být stanovena proporce mezi jednotlivými střešními rovinami, jejich spád apod.
ukázka grafické značky	mans

název reg. prvku	Plochá střecha
schematické znázornění	
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • jak velký spád střechy je pro účely odvodnění přípustný
ukázka grafické značky	pl

Orientace střech sedlových, valbových, polovalbových či mansardových

název reg. prvku	Okapová orientace
definice	střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s ULIČNÍ ČAROU vymežující POZEMEK

upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • tolerovaná odchylka směru hřebene zejména v případě, kdy uliční čára není přímá nebo v jiných případech hodných uvážení • specifická pravidla pro nárožní pozemky
příklad / využití regulativu	<i>Přípustná je okapová orientace střech. Na pozemcích jež vymezuje uliční čára, jejíž půdorysný průběh není přímočarý, připustí se rozmezí směru hřebene odpovídající směrům uliční čáry u hranic pozemku se sousedními pozemky.</i>
ukázka grafické značky	okap

název reg. prvku	Štítová orientace
definice	střecha s hřebenem orientovaným kolmo na ULIČNÍ ČÁRU vymezující POZEMEK
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • tolerovaná odchylka směru hřebene zejména v případě, kdy uliční čára není přímá nebo v jiných případech hodných uvážení • specifická pravidla pro nárožní pozemky
příklad / využití regulativu	<i>Přípustné jsou střechy sedlové nebo polovalbové s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čáru vymezující regulovaný pozemek s možnou odchylkou až po směr hranice pozemku (v nepravidelné parcelaci). U zástavby nárožních pozemků bude hřeben střechy směřovat ve směru delšího rozměru pozemku.</i>
ukázka grafické značky	štít

název reg. prvku	Sklon střechy
definice	<p>Sklon hlavní střešní roviny, t.j. roviny mezi hřebenem střechy a hlavní římsou.</p> <p>U střech s OKAPOVOU ORIENTACÍ se sklon reguluje (pokud není v upřesnění stanoveno jinak) v průčelí směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.</p> <p>U střech se ŠTÍTOVOU ORIENTACÍ se regulativ sklonu střech týká obou střešních rovin (35).</p>
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • sklon střechy včetně přípustné odchylky • zda / s jakými omezeními je přípustné asymetrické řešení střechy
příklad / využití regulativu	<p><i>při okapové orientaci:</i> <i>Přípustný sklon střech je 35° +/- 5°. V odůvodněných případech, zejména v průčelí do vnitrobloku, může stavební úřad povolit odchylku +/- 10°. (35)</i></p> <p><i>při štítové orientaci:</i> <i>Přípustný sklon střech je 35° +/- 5°. V odůvodněných případech může stavební úřad povolit odchylku +/- 10°. Sklon obou rovin střechy v uličním štítě však musí být shodný, výjimečně s možným rozdílem do 5°.</i></p>
ukázka grafické značky	35°

Podlažnost a možné využití podzemí

název reg. prvku	Podlažnost
------------------	-------------------

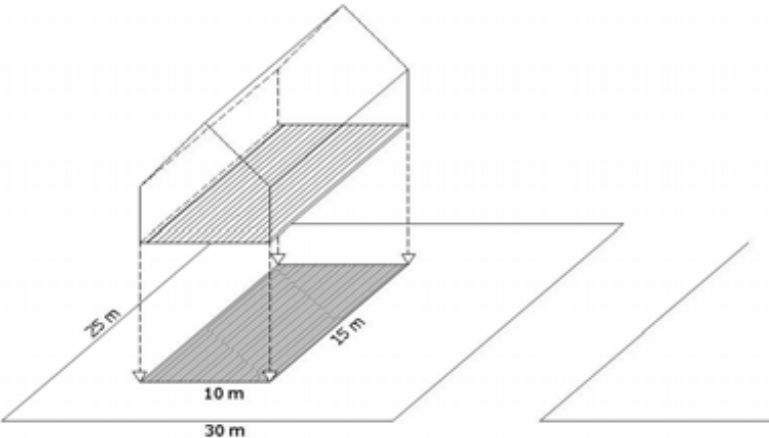
definice	Počet NADZEMNÍCH PODLAŽÍ nad sebou. Počítá se po hlavní římsu. Pokud se počet NADZEMNÍCH PODLAŽÍ v různých částech BUDOVY liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet NADZEMNÍCH PODLAŽÍ dosažený v jednom místě BUDOVY při přilehlé veřejné komunikaci.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> maximální, minimální, minimální a maximální nebo přesně stanovený počet nadzemních podlaží
ukázka grafické značky	2+P (= 2 podlaží+podkroví) 4+U (= 4 podlaží+ustupující patro)

název reg. prvku	Možné využití podzemí
definice	Přípustný počet popřípadě přípustný rozsah PODZEMNÍCH PODLAŽÍ. Pokud se počet PODZEMNÍCH PODLAŽÍ v různých částech BUDOVY liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet PODZEMNÍCH PODLAŽÍ dosažený v jednom místě BUDOVY při přilehlé veřejné komunikaci.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> maximální, minimální, minimální a maximální nebo přesně stanovený počet podzemních podlaží, event. obestavěný prostor způsob využití podzemních podlaží
ukázka grafické značky	1PP

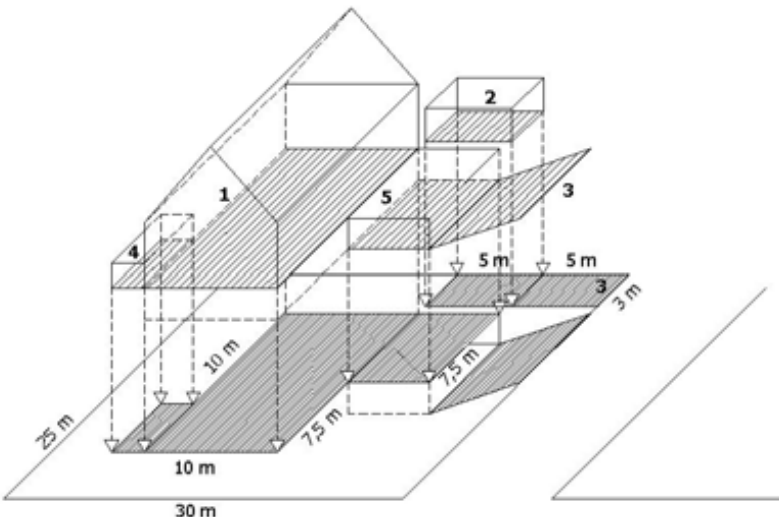
Intenzita využití pozemku

Regulativy intenzity využití se zpravidla stanoví jako nepřekročitelná maxima. Regulační plán může stanovit pro jednotlivé regulativy výjimky, popřípadě tolerované odchylky, a to současně s pravidly pro jejich využití nebo udělení.

Regulační prvky při stanovené parcelaci

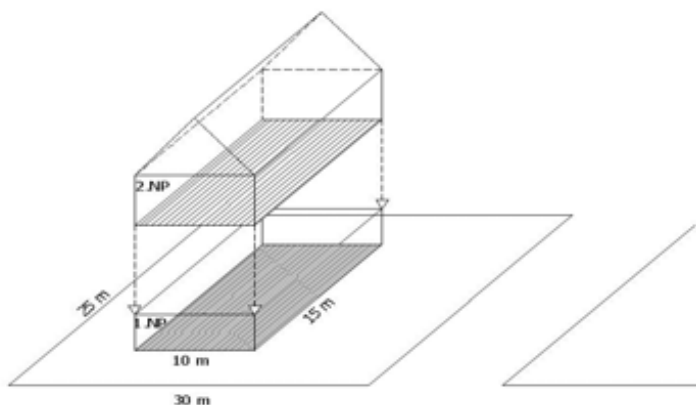
název reg. prvku	KZP1 - Koeficient zastavěné plochy (hlavní budovy)
definice	Poměr mezi ZASTAVĚNOU PLOCHOU HLAVNÍ BUDOVY na POZEMKU k výměře tohoto POZEMKU.
schematické znázornění	 <p><i>příklad výpočtu KZP1 pro dané schéma:</i> $KZP1 = (10 \times 15) / (30 \times 25) = 150 / 750 = 0,2$</p>
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> v regulačním plánu nemusí být KZP1 stanoven přímo – namísto něj může regulační plán stanovit relaci mezi KZP1 a KZP

příklad / využití regulativu	<i>KZP1 > 0,5 KZP, tedy doprovodné budovy a další nadzemní stavby mimo hlavní budovu mohou zaujímat méně než polovinu zastavěné plochy na stavebním pozemku</i>
ukázka grafické značky	KZP=0,2

název reg. prvku	KZP - Koeficient zastavění pozemku (celkový)
definice	Poměr mezi součtem výměr ZASTAVĚNÝCH PLOCH NA POZEMKU k výměře tohoto POZEMKU.
schematické znázornění	 <p><i>příklad výpočtu KZP pro dané schéma:</i></p> $KZP = [PLOCHA „1“ + PLOCHA „2“ + PLOCHA „3“ (přijezd do podzemní garáže) + PLOCHA „3“ (zpevněná plocha pro vjezd na odstavnou plochu) + PLOCHA „4“ + PLOCHA „5“] / PLOCHA POZEMKU =$ $= [(10 \times 15) + (5 \times 3) + (5 \times 7,5) + (5 \times 3) + (3 \times 2) + (5 \times 7,5)] / (30 \times 25) =$ $= [150 + 15 + 37,5 + 15 + 6 + 37,5] / 750 = 261 / 750 = 0,348$
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> regulační plán stanoví KZP pro jednotlivé regulované okrsky, podle potřeby i specificky pro jednotlivé pozemky
příklad / využití regulativu	<i>KPP1 < 0,2. Na regulačních pozemcích o ploše menší než 600m² je přípustná zastavěná plocha 120m² bez ohledu na plochu stavebního pozemku (35).</i>
ukázka grafické značky	KZP=0,348

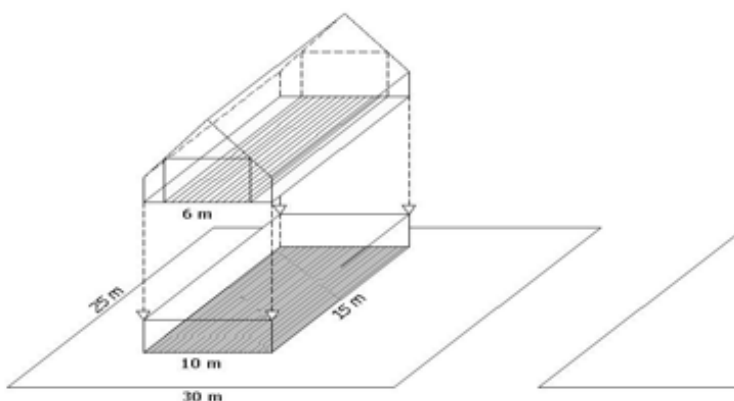
název reg. prvku	KPP1 - Koeficient podlažní plochy
definice	Poměr součtu HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH všech HLAVNÍCH BUDOV na POZEMKU k ploše tohoto POZEMKU.

schematická
znázornění



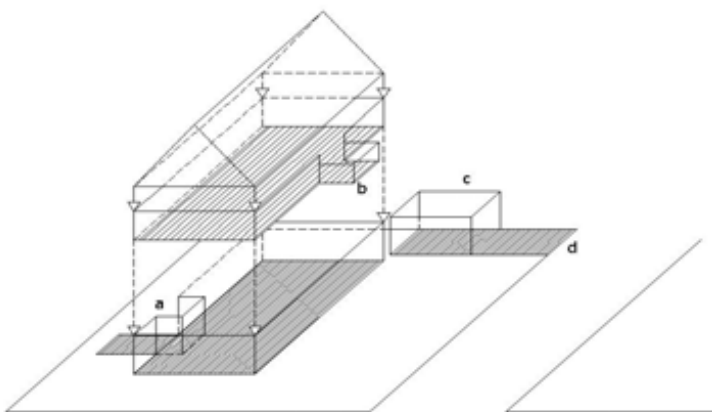
příklad výpočtu KPP1 pro dané schéma:

$$KPP1 = [2 \times (10 \times 15)] / (30 \times 25) = 300 / 750 = 0,4$$



příklad výpočtu KPP1 pro dané schéma:

$$KPP1 = [(10 \times 15) + (6 \times 15)] / (30 \times 25) = 240 / 750 = 0,32$$



příklad nezapočítávaných ploch do výpočtu KPP1:

- a terasy, lodžie
- b balkony
- c volně stojící garáže
- d přijezdy, odstavné plochy

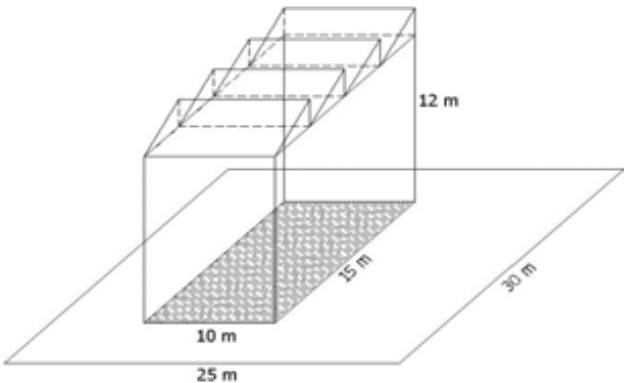
upřesnění
v regulačním
plánu

- regulační plán stanoví KPP1 pro jednotlivé regulované okrsky, podle potřeby i specificky pro jednotlivé pozemky

ukázka grafické
značky

KPP1=0,32

název reg. prvku	KPP - Koeficient podlažních ploch (celkový)
definice	Poměr CELKOVÉ PODLAŽNÍ PLOCHY k ploše POZEMKU.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> v regulačním plánu nemusí být KPP stanoven přímo – namísto něj může regulační plán stanovit relaci mezi KPP a KPP1
příklad / využití regulativu	<i>KPP < 1,5 KPP1, tedy doprovodné budovy a další nadzemní stavby mimo hlavní budovu mohou zaujímat méně než polovinu podlažních ploch budov na stavebním pozemku (53)</i>
ukázka grafické značky	KPP=0,48

název reg. prvku	KOP - Koeficient obestavěného prostoru
definice	Poměr součtu OBESTAVĚNÉHO PROSTORU všech BUDOV na POZEMKU k výměře tohoto POZEMKU.
schematické znázornění	 <p><i>příklad výpočtu KOP pro dané schéma: $KOP = (10 \times 15 \times 12) / (30 \times 25) = 1800 / 750 = 2,4$</i></p>
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> regulační plán může stanovit, že se použije zjednodušený výpočet obestavěného prostoru podle uvedeného schématu
příklad / využití regulativu	KOP stanoví regulační plán pro pozemky s předpokládanou výstavbou halových objektů a/nebo budov s předem obtížně odhadnutelnou nebo výrazně rozlišnou výškou podlaží.
ukázka grafické značky	KOP=2,4

název reg. prvku	KZ - Koeficient zeleně
definice	Podíl ZAPOČÍTÁVANÝCH PLOCH ZELENĚ na POZEMKU k výměře tohoto POZEMKU.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> co lze započítávat do započítávaných ploch zeleně
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad výpočtu započítávané zeleně</i></p> <p><i>V případě výsadby stromů na rostlém terénu v rámci zpevněných ploch lze za každý strom započíst navíc k ploše nezpevněných ploch pokrytých zelení:</i></p> <p><i>10m² - u stromu s malou korunou s vegetační plochou stromu min. 2m²</i></p> <p><i>25m² - u stromu se střední korunou s vegetační plochou stromu min. 4m²</i></p>

	50m ² - u stromu s velkou korunou s vegetační plochou stromu min. 9m ² . O způsobu zápočtu ostatní zeleně do KZ (například vegetace na střechách, terasách a popínavá vegetace na fasádách) rozhodne v konkrétních případech Odbor rozvoje města. Zápočet ostatní zeleně do KZ nesmí překročit 25% z nezpevněných ploch na rostlém terénu pokrytých zelení. (37)
ukázka grafické značky	KZe=0,4

Regulační prvky při stanovených pravidlech pro parcelaci

název reg. prvku	Index zastavění
definice	Poměr součtu všech ZASTAVĚNÝCH PLOCH v bloku a celkové půdorysné plochy BLOKU.
příklad / využití regulativu	Uplatní se pouze v případě zastavitelných území, jejichž parcelace není regulačním plánem pevně stanovena a kde se předpokládá developerský způsob výstavby v celých blocích najednou.
ukázka grafické značky	IZP=0,5


název reg. prvku	Hustota podlažní plochy
definice	Poměr CELKOVÉ PODLAŽNÍ PLOCHY v BLOKU k celkové ploše BLOKU.
příklad / využití regulativu	Uplatní se pouze v případě zastavitelných území, jejichž parcelace není regulačním plánem pevně stanovena a kde se předpokládá developerský způsob výstavby v celých blocích najednou.
ukázka grafické značky	HPP=1,0


název reg. prvku	Index zeleně
definice	Podíl ZAPOČÍTÁVANÝCH PLOCH ZELENĚ v BLOKU k výměře tohoto BLOKU.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> co lze započítávat do započítávaných ploch zeleně
ukázka grafické značky	IZe=0,4


Způsob zastavění


Regulace způsobu zastavění je alternativou stanovení druhu stavební čáry podle návaznosti budov . Je vhodná hlavně pro regulaci v zastavitelném území, kde nejsou regulačním plánem přesně vymezeny pozemky.

název reg. prvku	Otevřená zástavba
definice	Mezi HLAVNÍMI BUDOVAMI na sousedních POZEMCÍCH jsou v uličním průčelí volné (nezastavěné) prostory.
ukázka grafické značky	O

název reg. prvku	Uzavřená zástavba
definice	HLAVNÍ BUDOVY v uličním průčelí se navzájem dotýkají štítovými zdmi a nevytvářejí mezi sebou v uličním průčelí volné prostory.
příklad / využití regulativu	<i>Řešení zástavby bloku musí umožnit průjezd požárních vozidel v místech označených v grafickém vyjádření regulativu, aby byly splněny příslušné požární normy. Průjezd domem sloužící i pro přístup požárních vozidel na sousední regulační pozemky má charakter věcného břemene.</i>
ukázka grafické značky	

název reg. prvku	Volně stojící domy
definice	Mezi BUDOVAMI na sousedních POZEMCÍCH jsou v uličním průčelí volné (nezastavěné) prostory.
ukázka grafické značky	

název reg. prvku	Dvojdomy
definice	Volné (nezastavěné) prostory jsou vždy na každém druhém rozhraní POZEMKŮ v uličním průčelí; HLAVNÍ BUDOVY vždy dvou sousedních POZEMKŮ se navzájem dotýkají štítovou zdí.
ukázka grafické značky	

název reg. prvku	Skupinová řadová zástavba
definice	Vždy několik HLAVNÍCH BUDOV na sousedních POZEMCÍCH (skupina) se postupně spolu navzájem dotýká štítovými zdmi; volné (nezastavěné) prostory na rozhraní POZEMKŮ v uličním průčelí vznikají na začátku a konci skupiny.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> stanoví přípustnou délku skupiny. Délka skupiny je největší půdorysná vzdálenost dvou půdorysných průmětů obrysu skupiny.
příklad / využití regulativu	<i>Přípustná délka skupiny, tj. délka souvislé řady hlavních budov je nejvýše 50 m. Řešení zástavby musí umožnit průjezd požárních vozidel alespoň jedním domem v řadě v takovém místě, aby byly splněny příslušné požární normy.</i>
ukázka grafické značky	

Odchyly v zástavbě

název reg. prvku	Zástavba jednostranně na rozhraní pozemků
definice	Zástavba HLAVNÍ BUDOVOU v uličním průčelí dosahuje až na hranici se sousedním POZEMKEM, ale na sousedním POZEMKU se zachová dostatečný volný prostor.

příklad / využití regulativu	<p>Použije se pro regulaci zástavby proluk ve zvláště stísněných podmínkách (například § 8 vyhlášky 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu).</p> <p><i>Příklad upřesnění regulativu pro odchýlnou zástavbu v zástavbě volně stojícími domy:</i></p> <p><i>Ve stavebních prolukách o šířce menší nebo rovné 17m měřené v místě stavební čáry se připustí zástavba jednostranně na rozhraní pozemků, a to se štítovou zdí až na hranici pozemku. Přitom je nutno zachovat obecné požadavky na odstup budov, které mezi sebou vytvářejí volné prostranství. V budově takto postavené nebudou ve štítové zdi stojící na hranici pozemků zřizována okna.</i></p>
------------------------------	---

název reg. prvku	Kobercová zástavba
definice	HLAVNÍ BUDOVI na sousedních POZEMCÍCH spolu prostorově souvisejí, ale vytvářejí vnitřní dvory (atria).

REGULACE USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Podle §34 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, jsou „Veřejným prostranstvím (...) všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“.

Protože jsou veřejná prostranství ve vlastnictví veřejných subjektů (obce nebo státu), může být regulace v regulačním plánu podstatně detailnější, nežli je tomu u regulace na pozemcích. V mezním případě může dosáhnout úrovně odpovídající projektu, kdy je jednoznačně a přesně stanovena poloha vozovek, chodníků a parkovacích stání, vedení technických sítí, poloha sloupů veřejného osvětlení, plochy a typy zeleně, uliční mobiliář atd. Toto přesné určení by ale bylo v některých případech problematické. Například pokud regulační plán nevymezuje pozemky „pevně“, ale pouze stanoví pravidla pro parcelaci, není vhodné definitivně stanovit polohu přípojek k vedení inženýrských sítí ani polohu parkovacích stání při okraji vozovky a doprovodné vysoké zeleně v ulici (kvůli vjezdům na pozemky). Platí tedy, že míru regulace a použité regulační prvky volí projektant podle konkrétních podmínek.

Uspořádání uličního profilu





Řeší se uspořádání (šířka) či poloha vozovky, parkovacích stání, chodníků, ploch zeleně. Navrhuje se způsob dopravní obsluhy (jednosměrný či obousměrný provoz, zklidněná komunikace, obytná ulice).





Vstupy, vjezdy, zásobování

Regulativy pro umístění vstupů, vjezdů pro garážování a vjezdů pro zásobování apod. jsou vyjádřeny v grafické části dokumentace regulačního plánu. Označují zejména uliční průčelí, kde se mají nacházet příslušné vstupy či vjezdy, a polohu vstupu či vjezdu vzhledem k zástavbě na pozemku či v jiném prostorovém vztahu (například na ose příčné ulice).


Vymezení polohy přístupů na pozemek může být i negativní: regulační plán pak stanoví průčelí, ze kterých je vstup či vjezd na pozemek vyloučen.


název reg. prvku	Umístění vstupu na pozemek
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> a) přesně vymezená poloha osy vstupu b) vymezené rozmezí umístění vstupu c) vymezené průčelí pro umístění vstupu d) vymezení vyloučené polohy vstupu

příklad / využití regulativu	zpravidla v grafické části dokumentace			
ukázka grafických značek	a) 	b) 	c) 	d) 

název reg. prvku	Umístění vjezdu na pozemek			
upřesnění v regulačním plánu	a) přesně vymezená poloha osy vjezdu b) vymezené rozmezí umístění vjezdu c) vymezené průčelí pro umístění vjezdu d) vymezení vyloučené polohy vjezdu			
příklad / využití regulativu	zpravidla v grafické části dokumentace			
ukázka grafických značek	a) 	b) 	c) 	d) 

Uspořádání zeleně ve veřejném prostranství

název reg. prvku	Plochy zeleně ve veřejném prostranství
definice	Plochy vyhrazené pro zeleň ve veřejném prostoru – parky, parčíky, drobné plochy zeleně.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> doporučený tvar / druh stromů popřípadě keřů umístění u stromů a keřové zeleně
příklad / využití regulativu	zpravidla v grafické části dokumentace
ukázka grafické značky	

název reg. prvku	Liniová zeleň
definice	Alej vysoké zeleně, případně doplněná podrostem nízké a křovinaté zeleně.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> doporučený tvar / druh stromů popřípadě keřů rozmístění (spon) stromů a keřů – jednořadé, víceřadé uspořádání vzdálenost mezi jednotlivými stromy navzájem
příklad / využití regulativu	zpravidla v grafické části dokumentace
ukázka grafické značky	

Regulace technického vybavení území

název reg. prvku	Vybavení a napojení na systémy technické infrastruktury
------------------	--

definice	Týká se zásobování vodou, kanalizace (jednotné či oddílné splaškové a dešťové), zásobování elektrickou energií, plynem, teplem atd.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • potřebný standard vybavení technickou infrastrukturou pro výstavbu v předmětném území a požadavek napojení na tyto sítě • vymezení polohy příslušných sítí a zařízení technického vybavení • propočet jejich orientační dimenze pro účely regulace intenzity využití území, které má být předmětnými sítěmi technické infrastruktury obsluhováno • event. jejich vymezení jako veřejně prospěšné stavby

název reg. prvku	Poloha napojovacích bodů technické infrastruktury
definice	Místa (body, úseky na uliční čáře apod.), kde je možno napojit POZEMEK na kanalizaci, vodovod, elektrickou síť, slaboproud popřípadě další media. Týká se zejména kanalizace (jednotné či oddílné splaškové a dešťové), dále zásobování vodou, zásobování elektrickou energií, plynem, teplem atd.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • pro každé medium
příklad / využití regulativu	zpravidla v grafické části dokumentace
grafická značka	<i>(využijí se běžně užívané značky pro jednotlivé druhy sítí technické infrastruktury)</i>




REGULACE URBANISTICKÉ KOMPOZICE A ARCHITEKTONICKÁ REGULACE


Požadavky na urbanistickou kompozici vyplývající z širších vztahů řešeného území k ostatním částem obce jsou součástí obsahu Zadání regulačního plánu (vyhláška číslo 135/2001 Sb., příloha 1, III.d).


Protože výčet obsahu je v Zadání regulačního plánu uveden slovem „zejména“, lze dovozovat, že v Zadání regulačního plánu může obec požadovat aby regulační plán obsahoval i regulační prvky, jejichž cílem bude zachovat urbanistickou hodnotu, popřípadě s ní související krajinářskou či architektonickou hodnotu území řešeného regulačním plánem nebo této hodnoty dosahovat.


Prvky urbanistické kompozice

název reg. prvku	Významné prostranství
definice	Náměstí, plocha zeleně nebo jiné převážně nezastavěné prostranství, po jehož okrajích je třeba věnovat zvláštní pozornost vztahu jednotlivých objektů (BUDOV, staveb obecně) navzájem.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • stanovení zvláštních pravidel či zvláštních požadavků na vybavení dokumentace předkládané k územnímu rozhodnutí • v případě, že regulační plán nevymezí stavební pozemky pevným vymezením uličních čar, stanoví se pravidla pro dimenze a proporce (popřípadě včetně příčných profilů) prostranství
využití regulativu	v grafické části regulačního plánu, graficky obtížně vyjádřitelné údaje v textové části

ukázka grafických značek pro vymezení významného prostranství	a) vymezení budovami 	b) vymezení vysokou zelení 	c) vymezení drobnou architekturou 
---	---	--	--

název reg. prvku	Urbanistická osa
definice	Linie (přímka, polopřímka či úsečka), která představuje buď reálnou osu symetrie stávajících městských prostorových útvarů a jejich souborů anebo symbolické svazky paprsků či pouze jednotlivé paprsky proložené prostorem (20a). Podél urbanistické osy je třeba věnovat zvláštní pozornost vztahu jednotlivých objektů (BUDOV, staveb obecně) navzájem.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> stanovení zvláštních pravidel či zvláštních požadavků na vybavení dokumentace předkládané k územnímu rozhodnutí v případě, že regulační plán nevymezí stavební pozemky pevným vymezením uličních čar, stanoví se pravidla pro dimenze a proporce (popřípadě včetně příčných profilů) urbanistické osy
využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	


název reg. prvku	Chráněný průhled
definice	Linie, jejíž pohledové ukončení („pohledový cíl“, „point-de-vue“, „prospekt“) má zvláštní hodnotu v obrazu místa. Chráněný průhled nesmí být nijak vizuálně narušován nebo přerušován.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> stanovení zvláštních požadavků na objekty (budovy, stavby obecně, vysokou zeleň), které by mohly vzhledem ke své poloze a/nebo vzhledem ke svému charakteru chráněný průhled narušit
využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	

název reg. prvku	Chráněný pohledový horizont
definice	Pohledový horizont, jenž má zvláštní hodnotu v obrazu místa. Pohled na chráněný pohledový horizont nesmí být nijak vizuálně narušován nebo přerušován.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> stanovení zvláštních požadavků na objekty (budovy, stavby obecně, vysokou zeleň), které by mohly vzhledem ke své poloze a/nebo vzhledem ke svému charakteru chráněný pohledový horizont narušit
využití regulativu	v grafické části regulačního plánu
ukázka grafické značky	

Architektonická regulace





Formulace i uplatnění těchto regulačních prvků jsou velmi specifické. V praxi lze považovat za plně legitimní stanovení a uplatňování architektonické regulace zejména

- pokud se týká částí staveb a pozemků ovlivňujících kvalitu veřejného prostoru
- jedná-li se o území architektonicky, urbanisticky nebo kulturně zvláště významné či hodnotné.

název reg. prvku	Území (zóna) zvláštní architektonické péče
definice	Zvláště významné či hodnotné území, které není chráněno a jehož využití není upraveno podle jiných předpisů.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • stanoví se speciální architektonické regulativy, popřípadě se stanoví zvláštní („nadstandardní“) procedurální požadavky, požadavky na kvalifikaci zpracovatelů projektů budov a/nebo nadzemních staveb v předmětném území, požadavky na dokumentaci předkládanou ke stavebnímu řízení apod.
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad stanovení pravidel pro zónu zvláštní architektonické péče:</i> <i>Pro vypracování podkladů pro územní, stavební nebo související řízení v zóně zvýšené architektonické péče I. stupně nebo pro stavby v této zóně budou uplatňována tato pravidla:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zpracovatelem projektů staveb v této zóně může být pouze autorizovaný architekt. • Projekty přestavby, nové výstavby či jiného stavebního zásahu budou dokumentovány celkovými pohledy na dotčená průčelí ulic nebo pohledově exponovaných celků, perspektivními pohledy z normálního horizontu a z významných pohledových míst. (37)
ukázka grafické značky (hranice)	

Mimo tyto zvláštní „režimové“ úpravy pokládáme za žádoucí vymežit jen malý rozsah pojmů pro sjednocenou terminologii.

Pojmy a prvky týkající se architektonické regulace

název reg. prvku	Dominanta			
definice	Převládající prvek v urbanistické kompozici, významná BUDOVA nebo soubor budov i přírodní útvar, ovládající svou polohou, hmotou nebo výtvarnými vlastnostmi strukturu města nebo krajiny. Okolí se dominantě podřizuje a napomáhá jejímu vyniknutí. (20)			
ukázka grafických značek	a) lokální stavební 	b) lokální přírodní 	c) nadmístní stavební 	d) nadmístní přírodní 

název reg. prvku	Drobná výšková dominanta
definice	Součást stavby vystupující nad výšku BUDOVY, která zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží. Zdůrazňuje pozici BUDOVY v urbanistické struktuře (například nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.) (39)

upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> stanoví pro konkrétní případy, jak velkou část půdorysu a v jakém umístění může drobná výšková dominanta zaujímat
příklad / využití regulativu	<i>Drobná dominanta může být umístěna v místě pro ni vyznačeném v grafické části regulačního plánu, a to v rozsahu maximálně 5% zastavěné plochy u uličního průčelí na ose budovy. Převýšení drobné dominanty vůči výšce budovy stanovené regulačním plánem pro daný pozemek může být nejvýše 4 metry.</i>
ukázka grafické značky	

název reg. prvku	Pohledově exponované části průčelí, vhodné pro architektonické zdůraznění
definice	
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> doporučení formy architektonického zdůraznění eventuálně stanovení zvláštních pravidel či zvláštních požadavků na vybavení dokumentace předkládané k územnímu řízení
příklad / využití regulativu	Vymezí se v grafické části regulačního plánu. Text může popsat důvod, proč je architektonické zdůraznění vhodné, popřípadě může být uvedena ukázka doporučeného řešení jako grafická příloha.
ukázka grafické značky	

název reg. prvku	Vikýře, střešní okna a střešní zapuštěné lodžie
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> zda a kde jsou přípustné vikýře, střešní okna a střešní zapuštěné lodžie, popřípadě v jaké poloze a v jaké šířce a/nebo celkové maximální šířce ve vztahu k délce průčelí budovy.
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad upřesnění regulativu pro umístění vikýřů:</i></p> <p><i>Vikýře lze umístit pouze symetricky k ose průčelí budovy.</i></p> <div style="text-align: center;"> </div> <p><i>Příklad upřesnění regulativu pro šířku vikýřů:</i></p> <div style="text-align: center;"> </div>

Příklad upřesnění regulativu pro vikýře a střešní okna v území zvláštního architektonického významu:

V uličním průčelí nejsou přípustné vikýře ani střešní okna. Ve dvorních průčelích se připouštějí vikýře o maximální šířce 1,80, v celkové šíři nepřesahující 20% šířky příslušného průčelí. Střešní okna lze ve dvorních průčelích připustit výjimečně, o maximální šířce 1,20m, umístěná v okenních osách; nepřipustí se sdružená střešní okna. Nepřipustí se kombinace vikýřů a střešních oken na jedné střeše.

Uspořádání zeleně a drobná architektura ve veřejném prostoru

- umístění ploch nízké zeleně
- stávající vysoká zeleň k zachování a návrh nové vysoké zeleně
- vodní plochy, kašny
- umístění výtvarných solitérů
- zídky, opěrné zdi, výškové předěly – včetně výškového uspořádání
- vymezení klidových odpočinkových částí (zákoutí s lavičkami apod.).

Regulativ je zpravidla vyjádřen v grafické části dokumentace. Vzhledem k tomu, že se týká uspořádání veřejného prostoru, může mít povahu závazného podkladu pro příslušné projektové řešení.

Oplocení

Regulace rozsahu, tvaru a materiálu oplocení pozemku může zásadním způsobem ovlivnit celkový architektonický výraz ulic a veřejných prostranství. Vyhláška číslo 137/1998 Sb. v §12 odstavci 3 uvádí: „Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí...“, s odvoláním například na zákony číslo 114/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny. a 20/1987 Sb, o státní památkové péči.

Z tohoto ustanovení dovozujeme, že regulace oplocení v regulačním plánu je legitimní na styku veřejného a privátního prostoru nebo tam, kde je oplocení z veřejného prostoru snadno viditelné, protože v těchto případech je oplocení součástí vizuální kvality veřejně přístupné části prostředí, a to zejména v památkových rezervacích a památkových zónách, v ochranných pásmech kulturních památek a památkově chráněných území, zvláště chráněných územích přírody a ochranných pásmech těchto území. Obdobně lze regulaci oplocení uvažovat v územích (zónách) zvláštní architektonické péče.

název reg. prvku	Oplocení
definice	Přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál oplocení POZEMKU, zejména ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • zda je oplocení přípustné a jakou formou – výška, průhlednost, členění, materiály, barevnost apod.
příklad / využití regulativu	<i>Příklad stanovení pravidel pro oplocení v zóně zvláštní architektonické péče: Oplocení do uličního prostoru (předzahrádky) výhradně živým plotem upravovaným tak, aby jeho výška nepřesahovala 1m nad terén. Případně oplocení uvnitř vnitroblokového prostoru lze provést pletivovým plotem tmavohnědé barvy bez podezdívky o maximální výšce 0,90m nad terénem; pozemky nad uvažovanými hromadnými podzemními garážemi lze též vymežit živým plotem obdobně jako oplocení pozemků obytných domů do uličního prostoru. (37)</i>

Pravidla pro umístování reklam

Regulace umístování, velikosti a též obsahu reklam na tabulích, poutáčích a vývěsních štítech je zcela běžná v řadě zemí západní Evropy i v USA. V postkomunistických zemích je takováto regulace neobvyklá, pokud nemá právní oporu například v zákonné ochraně památkových objektů a souborů.

Obdobně jako v případě oplocení dovozujeme, že regulace umístování reklam v regulačním plánu je legitimní na styku veřejného a privátního prostoru nebo tam, kde jsou reklamy z veřejného prostoru snadno viditelné, protože v těchto případech se podílejí na vizuální kvalitě veřejně přístupné části prostředí, a to zejména v památkových rezervacích a památkových zónách, v ochranných pásmech kulturních památek a památkově chráněných území, zvláště chráněných územích přírody a ochranných pásmech těchto území. Obdobně lze regulaci umístování reklam uvažovat v územích (zónách) zvláštní architektonické péče.

název reg. prvku	
definice	Přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál reklamních tabulí a jiných zařízení, zejména ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.
upřesnění v regulačním plánu	<ul style="list-style-type: none"> • místa na pozemcích nebo na budovách, kde je umístování reklam obecně přípustné či nepřípustné • způsob umístění reklamních štítů a zařízení • velikost a typ přípustných reklamních zařízení
příklad / využití regulativu	<p><i>Příklad stanovení pravidel pro umístování reklamních štítů v zóně zvláštní architektonické péče:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Přípustná jsou pouze reklamní zařízení na průčelích směřujících do uličního prostoru, nikoliv do vnitrobloků.</i> • <i>Připustí se pouze závěsné reklamní štíty do kleneb podloubí ustupující za rovinu průčelí domu alespoň o 0,60m nebo kolmo ven z fasády do ulice vyčnívající z roviny průčelí nejvíce o šířku sousedních oken.</i> • <i>Nepřipustí se světelné proměnné nebo pohyblivé poutače a reklamy.</i> • <i>Nejvyšší bod reklamního zařízení může být umístěn nejvýše 1m pod úrovní hlavní římsy objektu. (37)</i>

SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ A LITERATURY

Zákony a vyhlášky ČR

- Zákon číslo 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů číslo 103/1990, 425/1990, 262/1992, 43/1994, 19/1997, 83/1998, 132/2000, 151/2000 a nálezů Ústavního soudu 95/2000 a 96/2000
- Zákon číslo 410/1992 Sb., o obcích (obecní zřízení) - úplné znění, jak vyplývá ze znění zákona číslo 367/1990, ve znění zákonů číslo 439/1991, 485/1991, 553/1991 302/1992; dále novelizované zákonem číslo 279/1995 a 132/2000
- Zákon číslo 128/2000, o obcích (obecní zřízení).
- Zákon číslo 17/1992 Sb., o životním prostředí
- Zákon 244/1992 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí
- Zákon 132/2000 Sb., o změně a zrušení některých zákonů souvisejících se zákonem o krajích, zákonem o obcích, zákonem o okresních úřadech a zákonem o hlavním městě Praze
- Zákon číslo 248/2000, o podpoře regionálního rozvoje
- Vyhláška číslo 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky číslo 127/1999 Sb. a číslo 173/2000 Sb.
- Vyhláška číslo 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci
- Vyhláška číslo 132/1998 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona
- Vyhláška číslo 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu
- Vyhláška HMP číslo 26/1999, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze. Magistrát hl. m. Prahy

Zahraniční předpisy

- Bundesbaugesetzbuch (BauGB) 1986, 1990, 1993 – Bundesrepublik Deutschland
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 – Bundesrepublik Deutschland
- Ustawa o zagospodarowaniu terenu, 1994 – Rzeczpospolita Polska
- OÉSz, Stavební zákon 1997 – National Building Code – Magyarország
- OTÉK, Vyhláška o podrobné úpravě plánovacího a stavebního zákona 1997 – National Planning and Building Ordinance – Magyarország

Metodika územního plánování v ČR

- Asociace pro urbanismus a územní plánování, 1999: Regulační plány
- ČKAIT a Sdružení dodavatelů investičních celků, 1999: Slovník pojmů ve výstavbě
- ČVUT FA – Krásný, J. 1976: Názvosloví urbanismu
- ČVUT FA – Hexner, M., Novák, J. 1996: Urbanistická kompozice
- ČVUT FA – Mejsnarová, J. 2000: Analýza současných regulačních plánů. Dílčí výstup úkolu Proměny urbanismu
- ČVUT FA – Oberstein, I. a kol. 2000: Vybrané pojmy z oblasti urbanismu a územního plánování. Dílčí výstup úkolu Proměny urbanismu
- ČVUT FA – Řezáč, V. 2000: Analýza regulačních plánů, zásad a prvků zpracovávaných v zahraničí, a to včetně jejich vlivu na skutečný stav prostředí. Dílčí výstup úkolu Proměny urbanismu
- Hrůza, J.: Slovník soudobého urbanismu, Odeon Praha 1977
- Maier, K. 1997: Ekonomické souvislosti v územním plánování a rozvoji města. In: Územní rozvoj. Ministerstvo pro místní rozvoj
- Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoje Brno, 1999: Výkres limitů využití území

- Ministerstvo pro místní rozvoj a Asociace pro urbanismus a územní plánování, 2000: Podkladový materiál pro zpracování věcného záměru stavebního zákona v části územní plánování
- Moučka, J. 1999-2004: Regulace extenzivních zástaveb
- Mužík, J. 2004: Urbanistická koncepce malých měst. In: Urbanistická koncepce a územní plánování, příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj 3/2004
- Ústav územního rozvoje Brno – Píkrýl, Z. a kol., 1995: Limity využití území; celostátně platné limity
- Ústav územního rozvoje Brno – Přinosilová, M. Hladišová, Z., Tomášková, M., 1996: Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci
- Ústav územního rozvoje Brno, 1998: Dotčené orgány státní správy v procesu územního plánování a územního řízení
- Ústav územního rozvoje Brno, 1999: Jednotný standard legend územního plánu obce a regulačního plánu. Příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj 4/1999
- Ústav územního rozvoje Brno, 1999: Metodika digitálního zpracování ÚP-O pro GIS ve státní správě na úrovni okresních úřadů, část Struktura územních plánů – komentované rozpracované znění
- Výzkumný ústav výstavby a architektury 1993: Územní plán zóny – regulační plán. Metodika pořizování a zpracování regulačního plánu. Výzkumný úkol č. B.2.2.1 VÚVA Brno
- Český úřad zeměměřický a kartografický (ČÚZAK) 1998: Přehled vybraných státních mapových děl České republiky. Příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj 6/1998

Regulační plány a regulativy územního plánování

- Aurea Atelier, 2004: Regulační plán území Praha-Vinohrady část I a II druhý koncept. In: <http://www.praha2.cz/uzemi/rozvoj.asp>
- Kaplan, I., Maier, K., Řezáč, V. a kol. 1995: Zpracování a vyhodnocení vzorků zástavby na území hlavního města Prahy – I. a II. etapa
- Kaplan, I., Maier, K. 1997: Územní plán Jáchymov
- Kaplan, I., Maier, K. 1997: Územní plán Kadaň (návrh změny)
- Kaplan, I., Maier, K. 2000: Regulační plán Litvínov – Osada (návrh)
- Koucký 1996: Regulační plán centrální městské části Ústí nad Labem – Magistrát města Ústí nad Labem
- Lejčar, I – ALEJ, 1999: Regulační plán Jablonec nad Misou, ulice 5. května
- Město Ústí nad Labem, 1996: Obecně závazná vyhláška o závazných částech regulačního plánu pro území Ústí nad Labem - centrum
- Štros, I., 1992: Regulační plán Boží Dar. ÚHA Karlovy Vary
- Útvar rozvoje hlavního města Prahy (ÚRM), 1997: Metodika – slovník pojmů – vnitřní předpis
- Sedlák J., 2002: Územní plán zóny Anenská. In: http://www.praha-mesto.cz/uzplan/Regulacni_plany/Anenska/Anenska.htm
- Útvar rozvoje hlavního města Prahy (ÚRM), 2000: Územní plán hlavního města Prahy
- Útvar rozvoje hlavního města Prahy (ÚRM), 2000: Metodický pokyn k Územnímu plánu hlavního města Prahy
- Útvar rozvoje hlavního města Prahy (ÚRM), 2000: regulační podmínky rozvojového bloku – Anděl
- Košař, M – Atelier Aurum, 1996: Územní plán centrální městské zóny Pardubice-východní sektor. In: Územní plány a urbanistické studie – sborník příkladů 1996-1997, ÚÚR Brno 1998
- Polcarová, D – A+U Design, 1994: Územní plán zóny Hluboká nad Vltavou. In: Územní plány a urbanistické studie – sborník příkladů 1996-1997, ÚÚR Brno 1998
- Starý, J – Urbanistické středisko Ostrava, 1994: Územní plán zóny historického jádra města Hranice. In: Územní plány a urbanistické studie – sborník příkladů 1993-1996, ÚÚR Brno 1997
- Michalská z internetu

Terminologie

- Hrůza, J. 1977: Slovník soudobého urbanismu, Odeon Praha
- Vlček, J & Drkal, F. (ed.): Technika a životní prostředí. ČVUT Praha 1994
- Oberstein, I., Cach, J. 2001: Názvosloví urbanismu a územního plánování. Výzkumný úkol ČVUT-FA
- Ústav územního rozvoje Brno, 1998: Překlad klíčových slov stavebního zákona do angličtiny. Příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj 6/1998

Metodika územního plánování v zahraničí

- Albers, G. 1997: Zur Entwicklung der Stadtplanung in Europa. Vieweg Braunschweig, Wiesbaden
- Cullingworth, J.B.; Nadin, V. 1994: Town and Country Planning in Britain. Routledge London
- Hall, P. 1975: Urban and Regional Planning. Penguin Books Harmondsworth
- ICMA Chicago, 1988: The Practice of Local Government Planning.
- Kaiser, E.; Godschalk, D.; Stuart Chapin, F. 1995: Urban Land Use Planning. University of Illinois Press, Urbana and Chicago
- van Schayck, E. 1999: Städtebau kurz und bündig. Werner Verlag Düsseldorf
- Locsmándi, G; Péteri, G.; Varga-Ötvös, B.: Urban Planning and Capital Investment Financing in Hungary
- Rydin, Y. 1993: The British Planning System. Macmillan London
- Swedish Society for Town and Country Planning, 1991: Swedish Planning in Times of Transition