

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**  
FAKULTA STAVEBNÍ  
KATEDRA URBANISMU A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



**NÁSTROJE PROSTOROVÉ REGULACE V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ (REGULAČNÍ ČÁRY)**

Diplomová práce

Vypracovala: Bc. Monika Vincíková

Vedoucí práce: Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D.

2023, ČVUT v Praze

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Bc. Vincíková Jméno: Monika Osobní číslo: 477011

Zadávací katedra: K127 - Katedra urbanismu a územního plánování

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor/specializace: Inženýrství životního prostředí

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Nástroje prostorové regulace v územním plánování (regulační čáry)

Název diplomové práce anglicky: Regulatory tools in physical planning (regulatory lines)

Pokyny pro vypracování:

Diplomová práce bude zaměřena na analýzu nástrojů regulace prostorového uspořádání zástavby v územně plánovací dokumentaci, konkrétně v regulačních plánech. V analytické části práce bude identifikován výskyt jednotlivých typů regulativů nejméně ve třech regulačních plánech. Práce přehledně popíše jednotlivé prvky regulace, jejich definice, způsob odůvodnění a podrobněji se zaměří na analýzu užití regulačních čar. Návrhová část práce bude obsahovat návrh soustavy prvků regulace pro regulační plán zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech.


Seznam doporučené literatury:


ÚUR Brno: Principy a pravidla územního plánování, (dostupné na [www.uur.cz](http://www.uur.cz)); Ústav územního rozvoje Naděžda Rozmanová, Zuzana Pokorná: Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech, ISBN 978-80-7538-173-6; Knop a kol.: Vesnice. Stavby a krajina mají svůj řád; Maier: Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů; Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Jméno vedoucího diplomové práce: Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D.

Datum zadání diplomové práce: 22.9.2022 Termín odevzdání DP v IS KOS: 9.1.2023

*Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku*


  
Podpis vedoucího práce

  
Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

  
Datum převzetí zadání

  
Podpis studenta(ky)



### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předloženou práci vypracovala samostatně a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje v souladu s Metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

V Praze dne 2.1.2023

.....

Podpis studenta

### **Poděkování**

Nejprve bych chtěla poděkovat vedoucímu této diplomové práce Ing. arch. Františku Pospíšilovi, Ph.D. za odborné a systematické vedení při konzultacích a při zpracování práce, a své rodině za podporu.



### **Abstrakt**

Diplomová práce je zaměřena na analýzu nástrojů regulace prostorového uspořádání zástavby v územně plánovací dokumentaci, konkrétně v regulačních plánech. V analytické části práce jsou identifikovány výskyty jednotlivých typů regulativů ve vybraných regulačních plánech. Práce přehledně popisuje jednotlivé prvky regulace, jejich definici, způsob odůvodnění a podrobněji se zaměřuje na analýzu užití regulačních čar. Návrhová část diplomové práce obsahuje návrh soustavy prvků regulace pro regulační plán zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech.

### **Klíčová slova**

regulační plán, prvky regulace, definice, odůvodnění, regulační čáry

### **Abstract**

The diploma thesis is focused on analysis of spatial layout regulation tools in land-use planning documentation, specifically in regulatory plans. The analytical part of the work identifies occurrences of individual types of regulatory devices in selected regulatory plans. The thesis clearly describes the various elements of regulation, their definition, how they are justified and focuses in more detail on the analysis of the use of regulatory lines. The application part of the thesis includes a proposal for a set of regulatory elements for a regulatory plan for buildable areas for living in single-family homes.

### **Key words**

regulatory plan, regulatory elements, definitions, justifications, regulatory lines



### **Seznam použitých zkratk**

UUR – Ústav územního rozvoje

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

Ilas – Evidence územně plánovací činnosti obcí

Ikas – Evidence územně plánovací činnosti krajů

ÚPD – Územně plánovací dokumentace

ÚPP – Územně plánovací podklady

PÚR – Politika územního rozvoje

ÚAP – Územně analytické podklady

ÚAPo – Územně analytické podklady obcí

ÚAPk – Územně analytické podklady krajů

ZÚR – Zásady územního rozvoje

ÚRP – Územní rozvojový plán

ÚPsRP – Územní plán s prvky regulačního plánu

ÚP – Územní plán

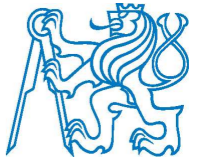
RP – Regulační plán

ORP – Obec s rozšířenou působností

MPR – Městská památková rezervace

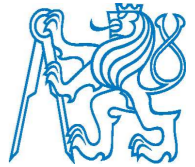
VPS – Veřejně prospěšné stavby

VPO – Veřejně prospěšná opatření



## Obsah

1. Úvod.....	6
1.1 Cíle práce.....	6
1.2 Metodika práce.....	6
2. Analýza prostorové regulace v regulačních plánech.....	6
2.1 Základní přehled nástrojů územního plánování.....	6
2.2 Regulační plán.....	10
2.2.1 Evidence územně plánovací činnosti.....	12
2.2.2 Výběr regulačních plánů.....	12
2.2.3 Výskyt prvků regulace ve vybraných regulačních plánech.....	16
2.2.3 Přehledné vyhodnocení.....	40
2.3 Vyhodnocení prvků regulace.....	41
3. Podrobná analýza užití regulačních čar.....	43
4. Návrh soustavy prvků regulace pro regulační plán.....	46
4.1 Návrh prvků regulace a grafického znázornění pro regulační plán zástavby rodinnými domy.....	46
6. Zdroje a použitá literatura.....	55
7. Seznam obrázků, tabulek a příloh.....	56



## 1. Úvod

### 1.1 Cíle práce

Cílem této diplomové práce je lépe přiblížit a analyzovat jednotlivé prvky regulace, které se mnohdy objevují v územně plánovacích dokumentacích bez jasnější definice a odůvodnění. Práce je zaměřena na zanalyzování prvků v několika vybraných regulačních plánech, které pak budou uplatněny na vymezeném území tak, aby regulační prvky dávaly smysl, byly správně odůvodněné, a tudíž i obhajitelné.

### 1.2 Metodika práce

První část práce je věnována analýze vybraných regulačních plánů. Ty byly z portálu UUR – Evidence územně plánovací činnosti obcí, konkrétně z Lokálního aktualizacího systému (iLAS), vyčleněny pro kraje: Karlovarský, Plzeňský, Vysočina, Jihočeský a částečně Středočeský. Celkem bylo v těchto krajích evidováno 224 RP. Z nich se následně vyčlenily plány na základě počtů jednotlivých autorů, ty, které nabyly účinnost a jsou zároveň mladší než rok 2000. Dále byla provedena podrobná analýza vybraných RP, která spočívá v evidenci prvků regulace, přičemž se zaměřuje na vlastní definici a odůvodnění jejich použití v řešeném území. V neposlední řadě se tato část věnuje konečnému vyhodnocení těchto dokumentů, definici a odůvodnění prvků tak, jak byly okomentovány a jak definují tyto prvky další autoři, zejména pak autoři nejrůznějších metodik apod.

Druhá, návrhová část je zaměřena na aplikaci zjištěných poznatků z první, analytické části. Návrh obsahuje možnou soustavu vybraných prvků regulace zaměřených na zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech pro „univerzální“ území. Bude tedy sloužit jako jakási ukázka možné tvorby regulačního plánu, zaměřující se na zjištěné nedostatky a nesrovnalosti při aplikaci jednotlivých prvků regulace. Zejména jejich grafickému znázornění, definici a odůvodnění použití.

## 2. Analýza prostorové regulace v regulačních plánech

### 2.1 Základní přehled nástrojů územního plánování

Obecně můžeme říct, že proces územního plánování je jakýsi postup, ve kterém pověřené orgány veřejné správy určují to, jak bude konkrétní území vypadat, k čemu bude sloužit a jaké budou jeho limity. Nejdůležitějším mechanismem celého procesu je koordinace státu společně s jednotlivými kraji a obcemi. Ti musí zajistit, že se území naší republiky bude udržitelně a smysluplně využívat, udržovat a rozvíjet. Mimo hospodářského rozvoje musí brát v potaz i sociální potřeby obyvatelstva, včetně ochrany přírody a krajiny. Orgány veřejné správy pracují tak, aby vyhověly udržitelnému rozvoji svého území, za kterými stojí mj. požadavky a potřeby současné i budoucí generace. Výsledkem těchto procesů jsou dokumenty, souhrnně nazývané **Nástroje územního plánování**. Jak už z textu vyplývá, územní plánování se provádí na několika úrovních státní správy, v nichž každá vydává jiný druh z nástrojů územního plánování.

Nástroje územního plánování se dělí na dvě skupiny. Tou první je územně plánovací dokumentace (ÚPD) a druhou územně plánovací podklady (ÚPP). Mimo obě skupiny stojí Politika územního rozvoje (PÚR), která slouží ke koordinaci územního rozvoje celého státu a nově vznikající Územní rozvojový plán, který je podrobnější než PÚR. Podrobnějšímu popisu jednotlivých typů se budou věnovat následující odstavce. Informace v nich vycházejí zejména ze Zákona č.183/2006 Sb. Stavební zákon <sup>[1]</sup> a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. (O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti). <sup>[2]</sup>

Tab. č. 1 – Nástroje územního plánování

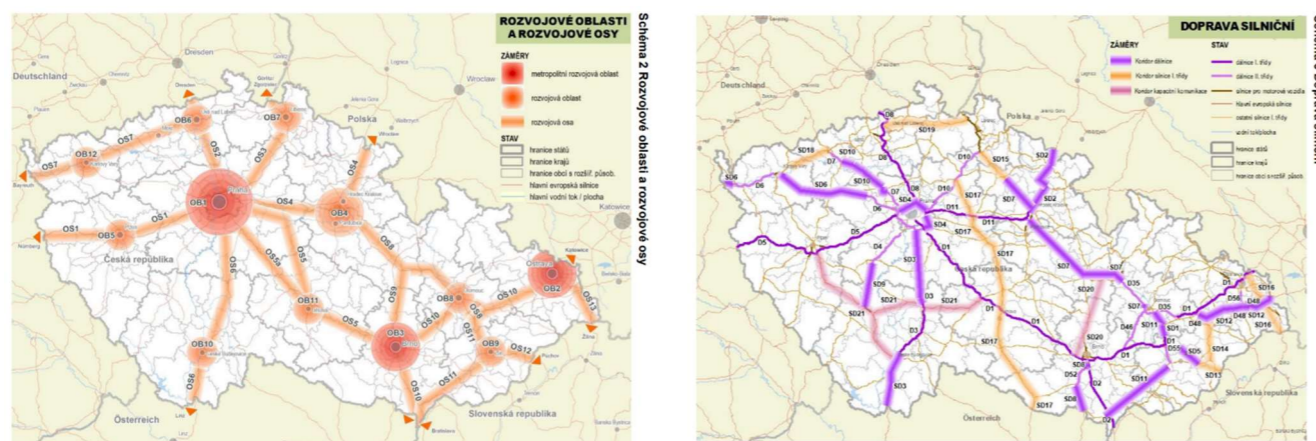
Typ nástroje územního plánování	Úroveň řešení	Podtyp
<b>1 Politika územního rozvoje (PÚR)</b>	stát	
<b>2 Územně plánovací podklady (ÚPP)</b>		
Územně analytické podklady (ÚAP)	kraj ORP	Územně analytické podklady krajů (ÚAPK) Územně analytické podklady obcí (ÚAPo)
Územní studie	-	
<b>3 Územně plánovací dokumentace (ÚPD)</b>		
Územní rozvojový plán (ÚRP)	stát	
Zásady územního rozvoje (ZÚR)	kraj	
Územní plán (ÚP)	obec	
Regulační plán (RP)	obec	

#### Politika územního rozvoje

PÚR je celostátním nástrojem územního plánování sloužícího především pro koordinaci územního rozvoje na území České republiky a pro koordinaci činnosti krajů. Taktéž je důležitým zdrojem informací pro rozhodování v rámci Evropské unie. Politika určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v souvislostech republikových, mezinárodních, ale i nadregionálních. Určuje nejrůznější strategie a podmínky pro naplňování zmíněných úkolů a zároveň určuje priority územního plánování vedoucích k zajištění udržitelného území. Dále vymezuje například významné oblasti se specifickými hodnotami a problémy, koridory dopravní a technické infrastruktury a oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území. Pro takto vymezené oblasti se stanovují podmínky a kritéria pro rozhodování o změnách v jejich využití. Je závazná pro pořizování a vydávání Zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

PÚR zpracovává Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), kterou následně schvaluje vláda. Ministerstvo musí každé 4 roky předkládat zprávu o uplatňování, která obsahuje např.: vyhodnocení plnění úkolů PÚR, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, posouzení vlivů Zásad územního rozvoje atd., k níž může veřejnost podávat připomínky.

Obsahem PÚR je textová a výkresová (schématická) část. Do textové části spadají např.: republikové priority, rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní infrastruktury atd. Jejich součástí jsou i jednotlivá východiska a koncepce. Schémat je rovněž několik, např.: rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti, železniční doprava, silniční doprava, elektroenergetika, plynárenství atd. Z důvodu zaměření se Politiky na velké území, je dokument spíše obecnějšího charakteru. Nicméně konkretizací se zabývají následující dokumenty.



Obr. č. 1 a 2 – Schéma Rozvojové oblasti a rozvojové osy, doprava silniční – Aktualizace č.4 Politiky územního rozvoje, účinnost od 1.9.2021

### Územně plánovací podklady

První skupinou nástrojů územního plánování jsou územně plánovací podklady. Mezi ně patří: územně analytické podklady krajů a obcí, a územní studie. Dohromady slouží jako podklad pro PÚR, územně plánovací dokumentace, jejich změny a pro rozhodování v území.

**Územně analytické podklady** se zpracovávají podle zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a jeho prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. (O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti). Jejich úkolem je zjistit a vyhodnotit hodnoty a limity využití území, záměry na provedení změn v území, a problémy, které mají být řešeny v navazujícím stupni ÚPD a na jejich základě vypracovat rozbor udržitelného rozvoje území. ÚAP pořizují úřady územního plánování pro svůj správní obvod, tkz. územně analytické podklady obcí (ÚAPo) a krajský úřad pro území kraje, tkz. územně analytické podklady kraje (ÚAPk).

Pořizují se na základě průzkumů a údajů o území, jako jsou data o stavu území, omezeních a povinnostech. Údaje poskytuje orgán veřejné správy a vlastník dopravní a technické infrastruktury. Pořizovatel na základě nových údajů o území každé 4 roky pořídí jejich úplnou aktualizaci.

Obsahem ÚAP jsou:

#### 1) podklady pro rozbor udržitelného rozvoje

- a) zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a limit využití území  
např.: širší územní vztahy, prostorové a funkční uspořádání, struktura osídlení, sociodemografické podmínky a bydlení, příroda a krajina atd.
- b) zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn

#### 2) rozbor udržitelného rozvoje území

- a) zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ v území v členění na:  
např. širší územní vztahy, prostorové a funkční uspořádání území, struktura osídlení, kvalita životního prostředí atd.

b) vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území, a to pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel, včetně jejich vzájemných vazeb a trendů vývoje území

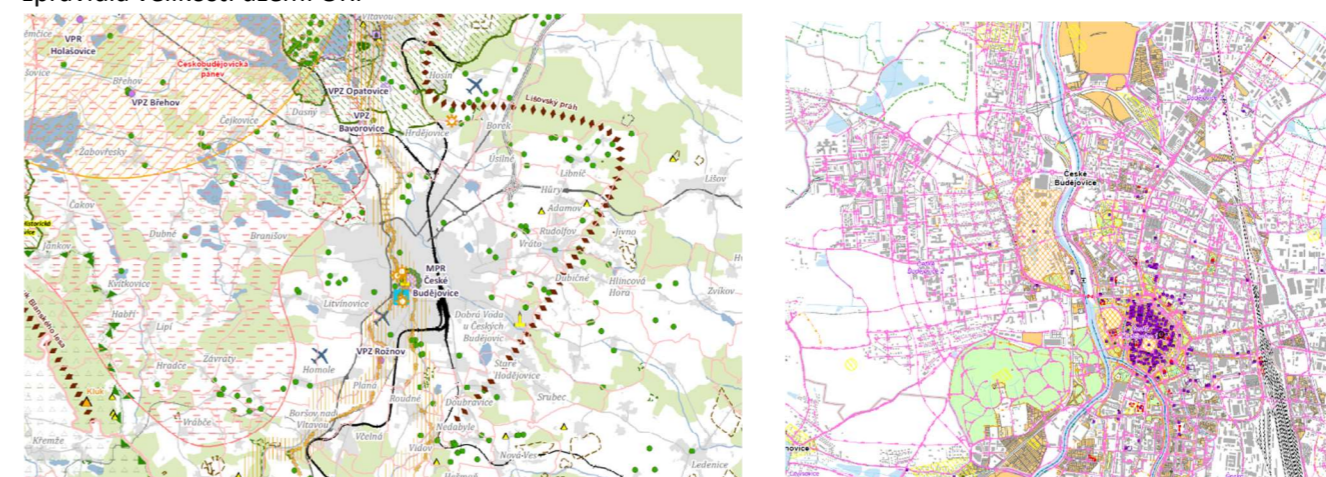
c) určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, případně v územních studiích, zahrnující zejména požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území, na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území, na využití potenciálů rozvoje území a na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel

3) údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumů území, další důležité dostupné informace a případně data vzniklá analýzou shromážděných informací (Databáze)

: Databáze je průběžně aktualizována a je tvořena sledovanými jevy dle přílohy č.1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. [2]

- např. zastavěné území, brownfieldy, statky zapsané na Seznamu světové dědictví a jejich nárazníkové zóny, nemovitě národní kulturní památky a nemovitě kulturní památky a jejich ochranná pásma apod.

Údaj o území obsahuje textovou část, zahrnující údaje o území a geografická data. Grafická část podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území obsahuje: výkres hodnot (kulturní, přírodní, civilizační), limitů využití území, výkres záměrů na provedení změn v území. Část rozboru udržitelného rozvoje území obsahuje: výkres problémů k řešení. ÚAPk se zpracovávají v měřítku ZÚR (1:100 000, odůvodněně 1:50 000). ÚAPo se měřítko přizpůsobuje zpravidla velikosti území ORP



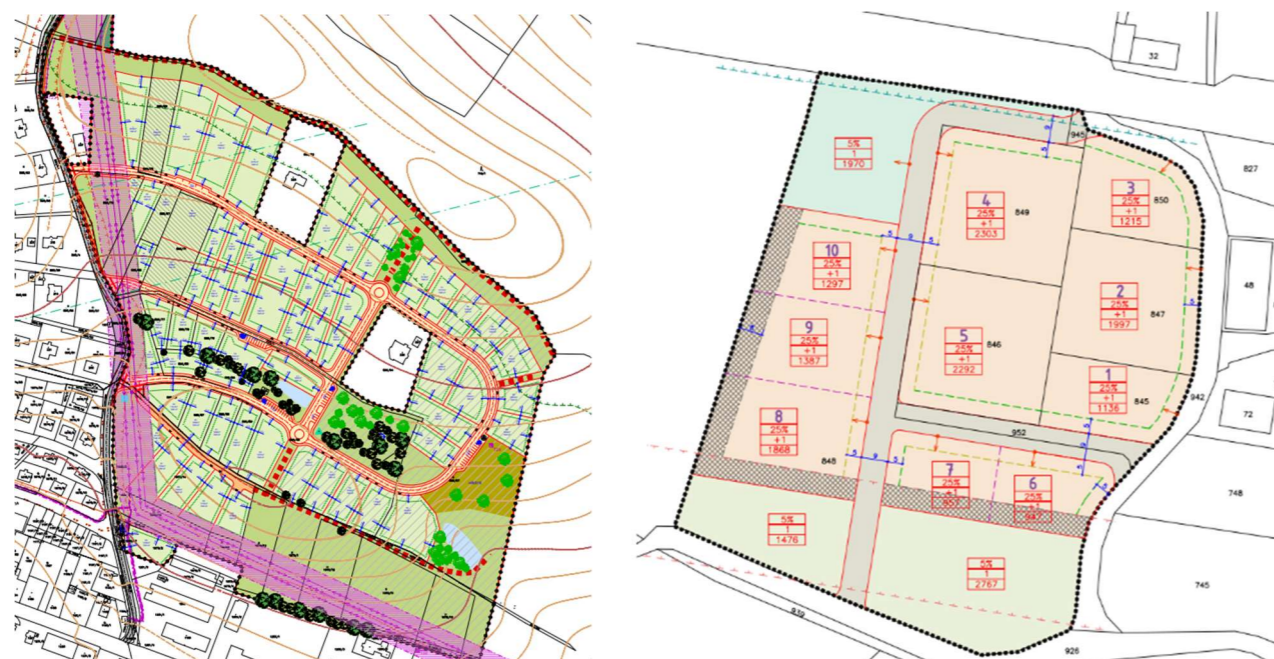
Obr. č. 3 a 4 – Srovnání výkresu hodnot. Vlevo ÚAP Jihočeského kraje – 5. úplná aktualizace, vpravo, ÚAP ORP České Budějovice – 5. úplná aktualizace

**Územní studie** je posledním územně plánovacím podkladem. Navrhuje a prověřuje podmínky změn v území a posuzuje možná řešení problémů, úprav a rozvoj funkčních ploch určitého území. Je zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního území. Územní studii pořizuje pořizovatel tehdy, pokud je to uloženo územně plánovací dokumentací, případně z vlastního či jiného podnětu. Zadaní, respektive její obsah, rozsah, cíle a účel, určuje pořizovatel. Pořizovatelem může být např. úřad územního plánování, na žádost i pro obce ve svém správním obvodu, krajský úřad, MMR či újezdni úřad pro území vojenských újezdů. Měřítko výkresů je různé v závislosti na velikosti řešeného území. Schválí-li se po dokončení možnost využití studie, stává se územně





plánovacím podkladem pro rozhodování v území, není však závazná. Po vložení dat do evidence územně plánovací činnosti (po jejím schválení), se stává podkladem pro pořizování PÚR, ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území.



Obr. č. 5 a 6 – Srovnání hlavního výkresu. Vlevo ÚS Vimperk, vpravo ÚS Žárová

### Územně plánovací dokumentace

Na rozdíl od územně plánovacích podkladů, je územně plánovací dokumentace (ÚPD) závazná. Stanovuje, jakým způsobem se bude určité území rozvíjet, čímž značně ovlivňuje budoucí výstavbu a využití nemovitostí. V zásadě tedy usměřuje hospodářský rozvoj území a zároveň zajišťuje jeho soulad s jinými důležitými veřejnými zájmy, čímž rovněž zachovává hodnoty území. Z toho důvodu je ÚPD veřejně projednávána a účastnit se může kdokoli. Je velmi důležitým nástrojem v otázce veřejně prospěšných staveb a s nimi souvisejícím vyvlastněním. Územně plánovací dokumentací se dle stavebního zákona (z. 183/2006 Sb.) rozumí: územní rozvojový plán (ÚRP), zásady územního rozvoje (ZÚR), územní plán (ÚP) a regulační plán (RP).

Od 1.1.2021 vychází nově v platnost **Územní rozvojový plán**. Ten čerpá z Politiky územního rozvoje a současně s ním, se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Obdobně jako PÚR se zpracovává nad územím celé ČR jen s tím rozdílem, že je podrobnější. Je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

ÚRP pořizuje MMR na základě aktualizace PÚR nebo na základě rozhodnutí vlády, která ho následně schvaluje. Má část výrokovou a odůvodnění, přičemž každá z nich obsahuje textovou a grafickou část. První z nich se skládá např. z kapitol vymezení ploch a koridorů mezinárodního a republikového významu, vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu atd. V grafické části jsou výkresy zpracovávány v měřítku 1:100 000. Mezi nimi Výkres ploch a koridorů, VPS, VPO a asanací. V části odůvodnění jsou to pak textové kapitoly postupu pořízení, vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území atd. V grafické části odůvodnění se objevuje koordinační výkres, případně schéma širších vztahů. Více k obsahovým

náležitostem v z. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu, Díl 3, Odd. 1 Územní rozvojový plán.<sup>[1]</sup>

**Zásady územního rozvoje** stanovují požadavky na uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu, zejména plochy a koridory VPS, VPO a asanací, a stanovuje podmínky jejich využití v souladu s PÚR a ÚRP. Současně může vymezit plochu nebo koridor pro územní rezervu, případně i plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. S návrhem ZÚR se rovněž zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. ZÚR pořizuje krajský úřad pro celé území kraje na základě zadání nebo zprávy o uplatňování, která se předkládá nejpozději do 4 let od vydání ZÚR.

Textová část obsahuje koncepci rozvoje území kraje, určující základní požadavky na jeho účelné a hospodárné uspořádání ve smyslu např.:

- Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR.
- zřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)
- zřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu
- zřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být provedeno
- upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje
- stanovení cílových kvalit atd.

Grafická část obsahuje:

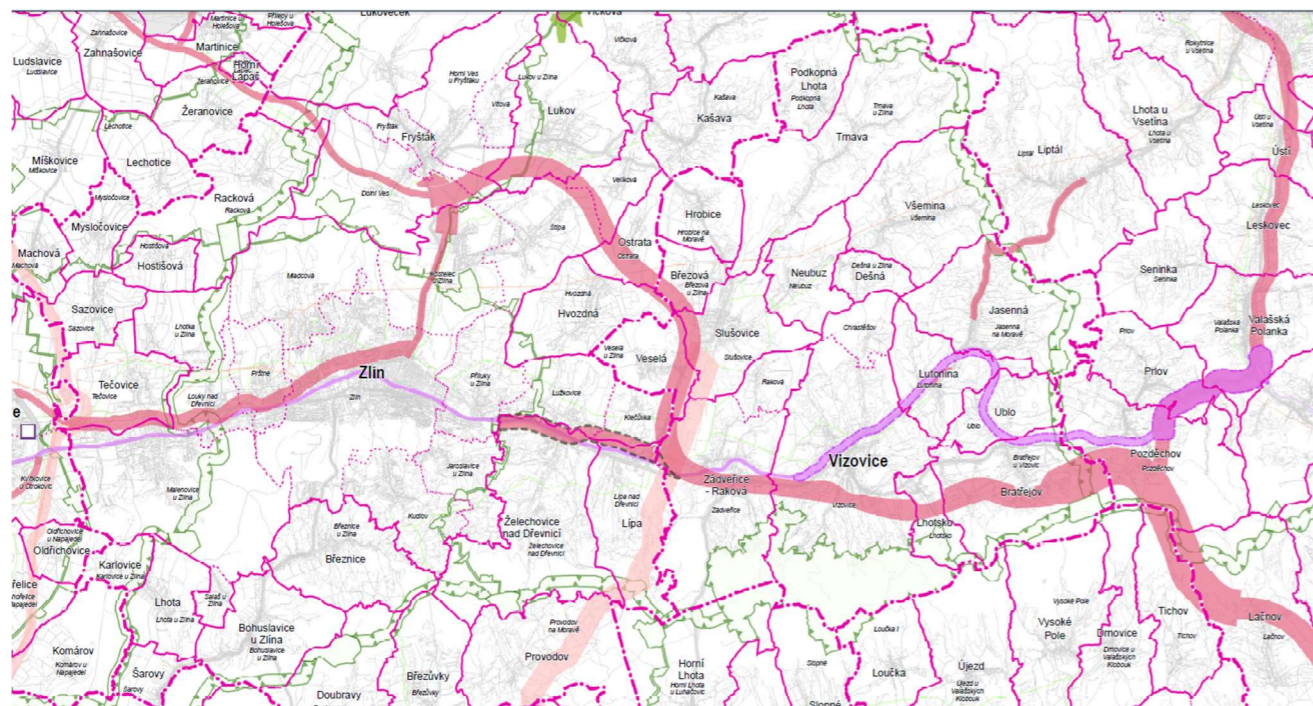
- výkres uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti,
- výkres ploch a koridorů, včetně ÚSES,
- výkres krajiny, pro které se stanovují cílové kvality,
- výkres VPS, VPO a asanací
- výkres oblastí, ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití ÚS nebo je uloženo pořízení a RP,
- dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

Textová část odůvodnění dále obsahuje např.:

- vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších (nadregionálních) vztahů,
- vyhodnocení splnění podmínek vyplývajících z případných vyjádření příslušných orgánů sousedních států
- vyhodnocení splnění požadavků a podmínek pro zpracování návrhu aktualizace ZÚR, popřípadě návrhu nových ZÚR. atd.

Grafická část odůvodnění obsahuje:

- koordinační výkres,
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních krajů, popřípadě sousedních států.



Obr. č. 7 – Výřez výkresu ploch a koridorů nadmístního významu ZÚR Zlínského kraje – aktualizace č. 4

**Územní plán** je nejdůležitější územně plánovací dokumentací, neboť je závazným podkladem pro rozhodování v území, tedy je závazným podkladem pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Obsahuje základní koncepci rozvoje území obce, plošné a prostorové uspořádání, čímž vymezuje zastavěné a nezastavěné území. Na jejich plochách pak určuje podmínky pro využití území, které mohou být přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. Pořizovatelem územního plánu je obecní úřad obce na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Územní plán pořizuje zpravidla obec s rozšířenou působností. Pořizovat ho ale může i obecní úřad obce, který splňuje kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost (§ 24 Stavebního zákona), pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu.

O pořizení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce:

- a) z vlastního podnětu
- b) na návrh orgánu veřejné správy
- c) na návrh občana obce
- d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
- e) na návrh oprávněného investora

Návrh na pořizení ÚP se podává u obce, pro jejíž území se ÚP pořizuje. Návrh schvaluje zastupitelstvo obce, a obsahuje:

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- c) údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- d) důvody pro pořizení územního plánu nebo jeho změny,
- e) návrh úhrady nákladů na pořizení změny ÚP

Územní plán musí být v souladu s PÚR, ÚRP a ÚPD vydanou příslušným krajem. Zároveň musí být bezpodmínečně v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Pořizovatel překládá návrh i s odůvodněním příslušnému zastupitelstvu obce. Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání ÚP a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování ÚP v uplynulém období. Při pořizování ÚP se používají dva možné postupy, standartní a zkrácený. V případě zkráceného o něm rozhoduje zastupitelstvo.

Územní plán obsahuje část odůvodnění a část výrokovou, z nichž každá obsahuje textovou a grafickou část. Do textové části výroku patří např. kapitoly:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, ÚSES, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo atd.

Grafická část obsahuje výkresy:

- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu,
- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),
- e) dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu.

Přičemž může být grafická část doplněna dalšími schématy.



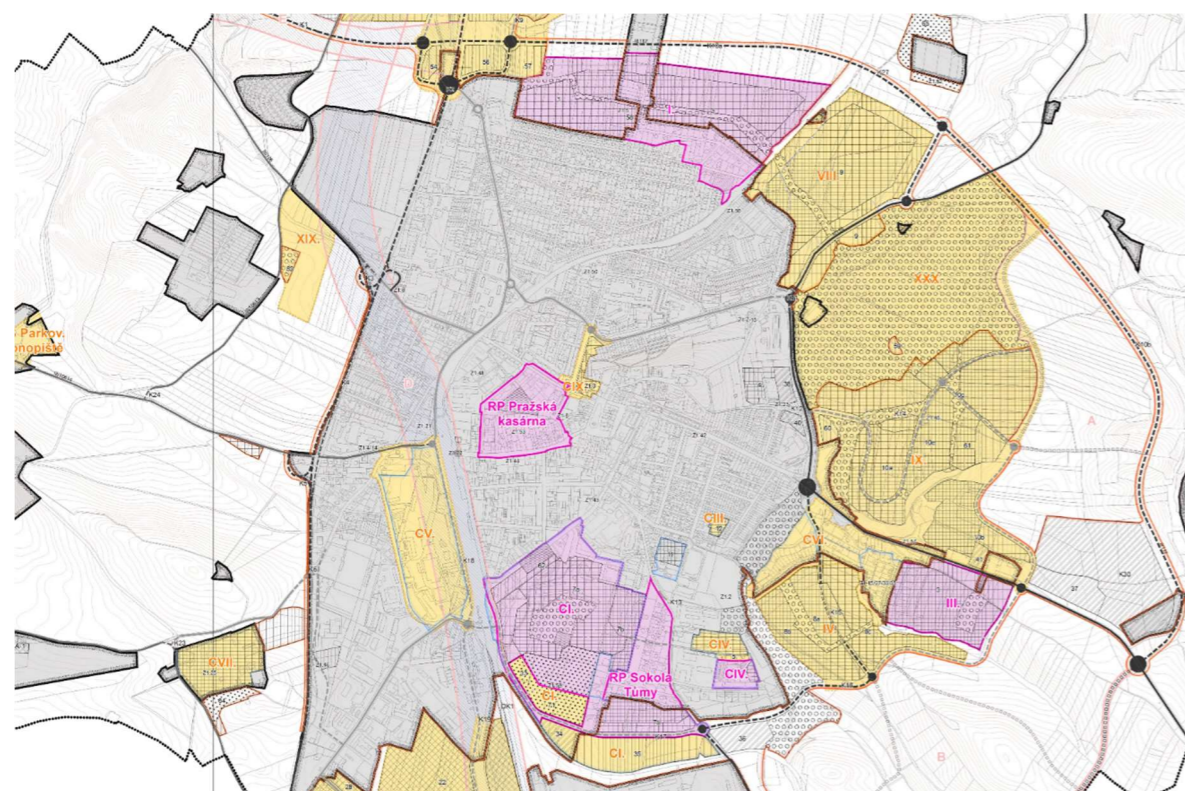
Co se týče odůvodnění, textová část obsahuje např.:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- d) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) u změny územního plánu text s vyznačením změn.

Grafická část odůvodnění obsahuje výkres:

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Výkresy se zpracovávají nejčastěji v měřítku 1: 5 000, 1:10 000, případně v měřítku katastrální mapy. V případě rozsáhlejšího území, lze výkres základního členění území vydat v měřítku 1: 25 000. Výkres širších vztahů pak může být v měřítku výkresu ploch a koridorů ZÚR. V souvislosti s územími vojenských újezdů se zpracovávají ÚP nad Státní mapou v měřítku 1: 5000, případně v měřítku, které stanoví Ministerstvo obrany v zadání územního plánu.



Obr. č. 8 – Výřez výkresu základního členění ÚP Benešov 2015

## 2.2 Regulační plán

Regulační plán je nejpodrobnějším územně plánovacím dokumentem. Ve vymezeném území stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, včetně podmínek pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezuje VPS nebo VPO. Mimo jiné může i konkrétně určit např. výšku staveb, orientaci hřebene střechy, materiálové řešení, polohu a orientaci staveb atd. RP je závazným dokumentem pro rozhodování v území, přičemž musí být v souladu s nadřazenou dokumentací. Vydává se z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

**Regulační plán z podnětu** se pořizuje v zásadě ve dvou situacích. První z nich může být pořízení regulačního plánu podmínkou v územním plánu dané obce, která je závaznou pro další rozhodování v území. V tomto případě je zadání regulačního plánu součástí daného územního plánu, stejně tak je jeho součástí lhůta, do kdy má být RP zpracován. V druhém případě může zastupitelstvo obce rozhodnout o pořízení RP v podstatě kdykoliv, i když to není územním plánem zadáno. Obdobně jako u územního plánu se k regulačnímu plánu z podnětu vyjadřují občané, vlastníci nemovitostí a dotčené orgány, které uplatňují svá stanoviska. V případě RP z podnětu hradí náklady na zpracování obec, pokud by ale bylo zpracování vyvoláno výhradní potřebou někoho jiného, může zastupitelstvo rozhodnout o tom, že náklady na zpracování návrhu a mapové podklady uhradí právě on, přičemž náklady spojené s projednáním hradí pořizovatel. Zadání schvaluje zastupitelstvo obce nebo kraje, které rozhodlo o pořízení, není-li zadání součástí vydané ÚPD (ÚP nebo ZÚR). V případě, že není součástí ÚPD zpracuje návrh zadání pořizovatel. Ten následně předkládá zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje návrh na vydání RP s jeho odůvodněním. Specifikem tohoto typu regulačního plánu je, že může být pořizován v součinnosti se změnou územního plánu, která je tímto regulačním plánem vyvolána. Nahrazuje-li regulační plán z podnětu územní rozhodnutí, je jeho platnost stanovena obecně na 3 roky (v odůvodněných případech 5 let), pokud nenahrazuje, jeho platnost se nestanovuje. [3]

O pořízení RP z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu

- a) zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném v ZÚR,
- b) zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném ÚP,
- c) zastupitelstvo obce, není-li vydán ÚP, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter,
- d) Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu.

Druhým typem je **regulační plán na žádost** (právnícké i fyzické osoby). Hlavním rozdílem od regulačního plánu z podnětu je to, že tento regulační plán financuje (zpracování, mapové podklady včetně projednání s dotčenými orgány) výhradně investor, který rovněž zajišťuje zpracování návrhu. Nevýhodou tohoto typu může být to, že zde investor, jakožto soukromá osoba, primárně protlačuje svoje představy o využití území. Může být tak v rozporu s představou obce. Je proto v zájmu jednotlivých obcí, aby byl tento „problém“ podchycen ve smyslu dobrého zadání regulačního plánu v územním plánu obce. Předloží-li investor zastupitelstvu návrh regulačního plánu, který je v souladu s požadavky, musí zastupitelstvo ve lhůtě jednoho roku regulační plán schválit. Platnost RP na žádost je stejná jako u RP pořizovaného z podnětu. [3]

Nejčastěji se regulační plány zpracovávají pro: zastavitelné plochy, pro přestavbu (v již zastavěném území), pro ochranu hodnotných území (MPR – Městské památkové rezervace) a pro nezastavitelné území (krajina).

Regulační plán obsahuje stejně jako předchozí dokumentace, textovou a grafickou část, včetně odůvodnění.



Textová část regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

Dále dle rozsahu navržené regulace obsahuje textová část kapitoly:

- a) druh a účel umísťovaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změnu využití území,
- e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Dále dle rozsahu navržené regulace obsahuje grafická část:

- a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- b) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Textová část odůvodnění obsahuje:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,
- g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn.

Grafická část odůvodnění obsahuje:

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Výkresy, které jsou součástí grafické části dokumentace, se zpravidla vydávají v měřítku 1:1 000, případně 1:500, s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy. V měřítku územního plánu se zpracovává výkres širších vztahů. V měřítku 1: 2000 lze vydat regulační plán, který nenahrazuje územní rozhodnutí.



Obr. č. 9 – výřez hlavního výkresu RP Třeboň 2022



**Územní plán s prvky regulačního plánu (ÚPsRP)** je možným řešením např. pro obce, které nemají dostatek finančních prostředků pro zajištění územního plánu či regulačního plánu. Podmínkou pro pořízení ÚPsRP je to, že zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení, případně v zadání, jasně stanoví, že bude pořízen celý ÚP nebo jeho vymezená část s prvky RP.

Rozdílem v obsahu od územního plánu může být například to, že se jeho součástí stanou přímo prvky RP, které jsou pro konkrétní území potřebné. Jedná se zejména o podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Z hlediska pořízení a vydávání se nicméně stále jedná o tentýž proces jako je pořizování a vydávání územního plánu. S čímž se pojí i podmínka, že ÚPsRP v žádném případě nenahrazuje územní rozhodnutí, zatímco u RP je toto možné. <sup>[4]</sup>

Pokud je územní plán s prvky regulačního plánu zpracován pro konkrétní část území obce, lze pro tuto část územního plánu vydat samostatný výkres v měřítku katastrální mapy.

### 2.2.1 Evidence územně plánovací činnosti

Evidenci ÚPD a ÚPP obcí a krajů zajišťují krajské úřady pro svůj správní obvod, které mají za úkol prostřednictvím iLAS (Evidence ÚPČ obcí) a iKAS (evidence ÚPČ krajů) pořizovat zápis do centrální databáze, která je na stránkách UUR volně k nahlédnutí pro širokou veřejnost. Návrhy na vklad dat do evidence podává krajskému úřadu úřad územního plánování pro svůj správní obvod a obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele. <sup>[1]</sup> K dispozici je zde pro každý dokument registrační list, který mimo názvu dokumentu uvádí rovněž například řešené území, pořizovatele, zhotovitele, datum schválení a nabytí účinnosti, či velikost výkresu a technologii zpracování. Systém je nastaven tak, že stačí zadat jeden z atributů, kterým je buď kraj, okres, ORP, nebo obec, případně všechny, a on následně vygeneruje všechny dostupné záznamy. Volitelně lze vybírat rovněž přímo určitou dokumentaci (územní plán, územní studii, ...). V září 2022 došlo k modernizaci dostupné databáze na formu viz obr. č. 10.

Obec (okres)	Typ	Název dokumentace	Možnosti
Bělčice (Strakonice)	Regulační plán pořízený z podnětu	Test	
Třeboň (Jindřichův Hradec)	Regulační plán pořízený z podnětu	Regulační plán Třeboň - zastavitelná plocha BM3	
Černá v Pošumaví (Český Krumlov)	Regulační plán pořízený z podnětu	5. Regulační plán Černá v Pošumaví Mokrá	
Sedlec (České Budějovice)	Regulační plán pořízený z podnětu	Regulační plán Sedlec 2. RP	
Sedlec (České Budějovice)	Regulační plán pořízený z podnětu	Regulační plán Sedlec 1. RP	
Lužnice (Jindřichův Hradec)	Regulační plán	Regulační plán Lužnice pro lokality BV1 a BV2	
Týn nad Vltavou (České Budějovice)	Regulační plán	RP Milevská - Týn nad Vltavou	
Třeboň (Jindřichův Hradec)	Regulační plán	Regulační plán Třeboň - BM1, BV6, OS4	
Kvilda (Prachovice)	Regulační plán	Regulační plán Kvilda	
Borová Lada (Prachovice)	Regulační plán	Regulační plán 1 B. Lada	

Obr. č. 10 – Nový systém iLAS UUR

### 2.2.2 Výběr regulačních plánů

Jak už bylo nadneseno v *kap. 1.2 Metodika práce*, vybrané regulační plány pro následující analýzu prošly několika kritérii. Nejprve byly vymezeny kraje ČR. V tomto případě to jsou kraje: Karlovarský, Plzeňský, Vysočina, Jihočeský a částečně Středočeský. Pro každý z krajů, byly díky online aplikaci, Evidence územně plánovací činnosti obcí iLAS, na stránkách UUR, vygenerovány po zadání filtrů všechny regulační plány v krajích. Každý z regulačních plánů byl zaznamenán do tabulky, kde se mimo název regulačního plánu uvedli rovněž ORP, katastrální území, datum schválení zadání a nabytí účinnosti, projektant a zhotovitel, typ zápisu a měřítko zpracování dokumentu. Následně byl vypsán pro každé ORP celkový počet RP, jednotlivých změn a počet nabytí účinnosti, z čehož následně vzešel počet účinných regulačních plánů vyjma změn.

Jako další výstup byla připravena tabulka ORP s nejpočetnějším výskytem RP a nejvíce se opakujícím projektantem. Bylo vytvořeno pořadí jednotlivých ORP na základě počtu účinných regulačních plánů, opět vyjma jejich změn.

Za každý kraj byl vybrán nejméně jeden regulační plán, který splňoval tyto podmínky: jednalo se o nejčinnějšího autora v ORP, RP nebyl účinností starší než rok 2000 a nejednalo se o změnu RP. Výsledná tabulka s uvedením všech regulačních plánů, včetně uvedení jeho autora, kraje a ORP je uvedena v následující *tabulce č. 2. Ukázka tvorby podkladů pro výběr jednotlivých regulačních plánů*, následovanou dvěma grafy znázorňující celkový počet regulačních plánů a jejich účinnost v rámci vybraných ORP a počty změn v nich.



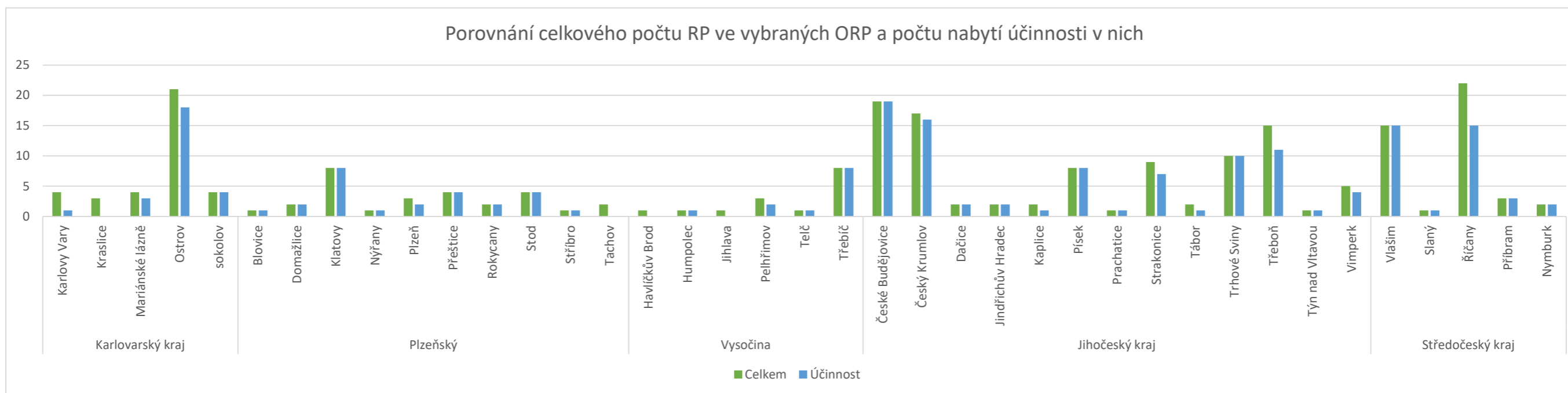
Nástroje prostorové regulace v územním plánování (regulační čáry)

Tab. č. 2. Ukázka tvorby podkladů pro výběr jednotlivých regulačních plánů.

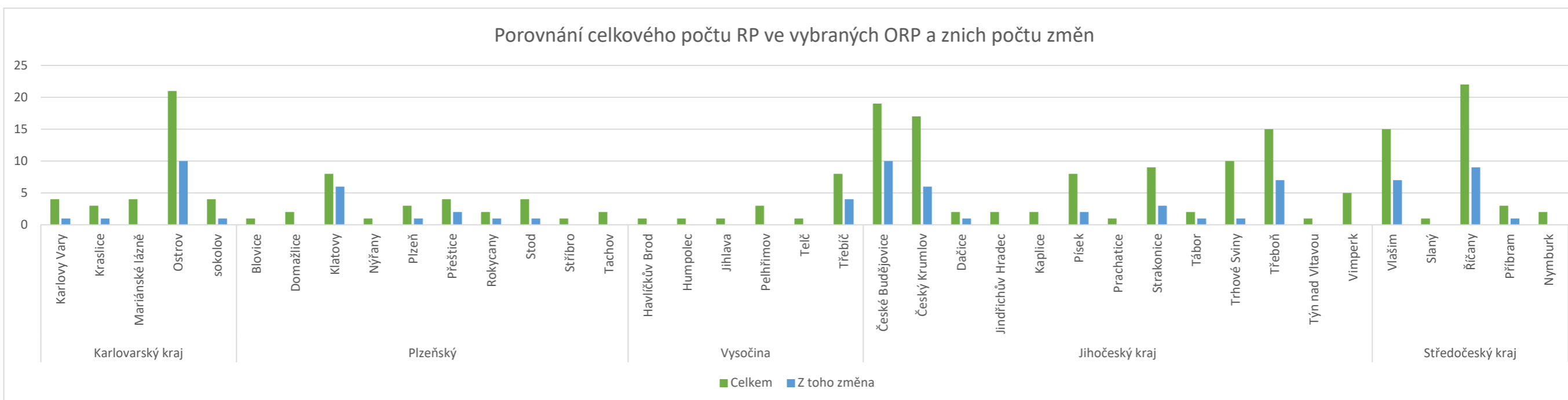
č.	ORP	název, kraj	k.ú.	zadáni schváleno	účinnost	projektant, zhotovitel	GIS/CAD	měřítko	pozn.	Celkem za ORP	Celkem RP platných (bez změn)
<b>Karlovarský kraj</b>											
1	Karlovy Vary	Regulační plán Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhliďce	k.ú. Karlovy Vary	18.4.2006	28.12.2007	Ing. arch. KUBÍČEK BŘETISLAV,	GIS	1:500		4, z toho 1 změna, účinnost - 1	1
1a		Regulační plán Karlovy Vary - zahradnictví Na Vyhliďce - Změna č. 1/2016 RP Karlovy Vary - Zahradnictví Na Vyhliďce	k.ú. Karlovy Vary	2.4.2019	-	Ing. arch. KUBÍČEK BŘETISLAV,	-	1:500	změna		
2		Regulační plán lokality Zlatý vrch, Bečov nad Teplou	k.ú. Bečov nad Teplou, Krásný Jez, Vodná u Bečova nad Teplou						rozhodnutí o pořízení 24.6.2011		
3		Regulační plán WEST - END, vilová a obytná čtvrť, Jenišov	k.ú. Jenišov	na přístě		Ing. arch. MIKOLÁŠ ALEXANDER	klasická	1:5000			
4	Kraslice	Regulační plán jihovýchodní části obce Přebuz	k.ú. Přebuz	2.5.2002		Ing. arch. BREDLER VLADIMÍR, Ing. Jaromír Bočan - ENERGOECO Karlovy Vary	klasická	1:2000		3, z toho 1 změna, účinnost žádná	0
5		Regulační plán Přebuz - rodinné domy	k.ú. Přebuz	1.7.2002		Ing. arch. BREDLER VLADIMÍR	klasická	1:2000			
5a		Regulační plán Přebuz - rodinné domy - Změna č. 1 RP Přebuz - rodinné dom	k.ú. Přebuz			Ing. arch. BREDLER VLADIMÍR	GIS	1:2000	změna		
<b>Vysočina</b>											
1	Havlíčkův Brod	Regulační plán Na Nebi v Havlíčkově Brodě	k.ú. Havlíčkův Brod	07.02.2022						1, účinnost 0	0
2	Humpolec	Regulační plán Humpolec - lokalita Cípek	k.ú. Humpolec	29.9.2004	18.10.2005	Ing. arch. MARYŠKA MILIČ, Ing. arch. Milič Maryška	CAD	1:1000		1, účinnost - 1	1
3	Jihlava	Regulační plán MPR Jihlava	k.ú. Jihlava						17.12.2020 - schválení pořízení	1, účinnost - 0	0
4	Pelhřimov	Regulační plán městské památkové rezervace Pelhřimov	k.ú. Pelhřimov	18.12.2007	05.03.2009	Ing. arch. MATOUŠEK TADEÁŠ, Ing. arch. Tadeáš Matoušek	CAD			3, účinnost - 2	2
5		Regulační plán Křelovice	k.ú. Křelovice u Pelhřimova	16.5.2000	3.3.2002	Ing. arch. MARYŠKA MILIČ, Ing. arch. Milič Maryška	klasická	1:2000			
6		Regulační plán MPR Pelhřimov (nový)	k.ú. Pelhřimov						20.2.2019 - schválení pořízení		
<b>Jihočeský kraj</b>											
32	Prachatice	Regulační plán Prachatice - plochy D3 a D5	k.ú. Kahov, Libínské Sedlo, Oseky, Perlovice, Prachatice, Stádlá, Staré Prachatice, Volovice		22.11.2019	Ing. arch. DANĚK JAROSLAV, Projektový atelier AD, s.r.o.		1:500		1, účinnost - 1	1
33	Strakonice	Regulační plán Mezi Lesy, Strakonice	k.ú. Dražejov u Strakonice, Strakonice	15.10.2003	12.7.2008	Ing. arch. DĚRDA VLADIMÍR	klasická	1:1000		9, z toho 3 změny, účinnost - 7	4
34		Regulační plán Podskalská - Lázeňská, Strakonice	k.ú. Strakonice	10.12.2008		Ing. arch. KISZKA JOSEF, Ing. arch. Josef Kiszka - ARCHITEKT (ARKISS)	klasická	1:1000			
35		Regulační plán Větrolamka, Strakonice	k.ú. Dražejov u Strakonice	24.08.2004	5.1.2008	Ing. arch. RAMPICH JAN, Ing. arch. Jan Rampich - Architektonická kancelář	klasická	1:1000			
35a		Regulační plán Větrolamka, Strakonice - Změna č. 1 RP Větrolamka	k.ú. Dražejov u Strakonice		16.09.2020	Ing. arch. BRŮHA JIŘÍ, Brůha a Krampera, architekti s.r.o.		1:1000	změna		
36		Regulační plán Vinice - Šibeník, Strakonice	k.ú. Strakonice	27.02.2002	13.2.2013	Ing. arch. HUBIČKA JAN, Ing. arch. Jan Hubička - ADIUS	klasická	1:1000			
36a		Regulační plán Vinice - Šibeník, Strakonice - Změna č. 1 RP Vinice - Šibeník	k.ú. Strakonice	16.9.2020				1:1000	změna		
37		Regulační plán Za Stínadly, Strakonice	k.ú. Strakonice	13.12.2006	16.3.2009	Ing. arch. HUBIČKA JAN, Ing. arch. Jan Hubička - ADIUS	klasická	1:1000			
37a		Regulační plán Za Stínadly, Strakonice - Změna č. 1 Regulačního plánu Za Stínadly	k.ú. Strakonice		3.2.2021	Ing. arch. HUBIČKA JAN		1:1000	změna		
37b	Regulační plán Za Stínadly, Strakonice - Změna RP Za Stínadly	k.ú. Strakonice									
38	Tábor	Regulační plán zóny služeb Bechyně	k.ú. Bechyně	22.3.2000	09.05.2002	Ing. arch. ŤUKALOVÁ ŠTĚPÁNKA, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová (UA Projekce)	GIS	1:1000		2, z toho 1 změna	1
38a		Regulační plán zóny služeb Bechyně - Změna č. 1	k.ú. Bechyně		8.6.2005	Ing. arch. ŤUKALOVÁ ŠTĚPÁNKA, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová (UA Projekce)	klasická	1:1000	změna		
<b>Středočeský kraj</b>											
24	Příbram	Regulační plán Příbram	k.ú. Brod u Příbramě, Březové Hory, Bytíz, Kozičín, Lazec, Orlov, Příbram, Zavržice, Zdaboř, Žežice	11.6.2003	25.5.2005	Ing. arch. MONHART LIBOR	GIS	1:1000		3, z toho 1 změna, účinnost - 3	2
24a		Regulační plán Příbram - Změna č. 1		11.10.2006	16.10.2007	Ing. arch. SALABA MILAN, Ing. arch. Milan Salaba - projektové práce	GIS	1:1000	změna		
25		Regulační plán Příbram, Sázký - Barandov	k.ú. Brod u Příbramě, Březové Hory, Bytíz, Kozičín, Lazec, Orlov, Příbram, Zavržice, Zdaboř, Žežice	15.9.2004	05.12.2006	Ing. arch. SALABA MILAN, Ing. arch. Milan Salaba - projektové práce	klasická				
26	Nymburk	Územní plán s prvky regulačního plánu Žitovlice	k.ú. Pojedy, Žitovlice	11.11.2020		Ing. arch. ŠTÁDLEROVÁ MICHAELA, Ing. arch. Michaela Štádlarová (PAFF architekti)		1:5000	UPSRP	2, účinnost 2, +UPSRP	2
27		Regulační plán Jivák	k.ú. Loučeň, Patřín	26.02.1997	16.7.2001	Ing. arch. CHARVÁT VLADIMÍR,	klasická	1:2000			
28		Regulační plán Mcely Z1-4	k.ú. Mcely		28.12.2020	Ing. arch. JANATKA MAREK, VISIO, spol. s.r.o.		1:500			



Graf č. 1 – Celkový počet regulačních plánů ve srovnání s jejich nabytou účinností



Graf č. 2 – Celkový počet regulačních plánů ve srovnání s počtem změn





Z grafu č. 1 je patrné, že nejvíce regulačních plánů je zpracováno v ORP Říčany, konkrétně je to 22 RP, ovšem nejvíce RP, co se týče krajů, má kraj Jihočeský, celkem 93. Následuje Středočeský kraj se 43 plány, zde podotýkám, že jde pouze o část kraje, dále pak Karlovarský kraj s 36 RP, přičemž jen na ORP Ostrov zde připadá 21 z nich, dále Plzeňský kraj – 28 a nakonec kraj Vysočina s 15 RP. První a druhé místo by se dalo vysvětlit tím, že se jedná o 2 největší kraje v ČR. Navíc ORP Říčany je v těsné blízkosti hlavního města Prahy. Nabízí se proto úvaha, že z důvodu velkého počtu přistěhovalých lidí je zapotřebí, co nejvíce uchránit stávající podobu území. Rovněž ORP České Budějovice a Český Krumlov jsou ve svém kraji nejlidnatější částí. Pohraniční ORP Ostrov v Karlovarském kraji je naopak vyhlášeným turistickým střediskem. Pod toto ORP totiž spadají obce jako je Boží Dar, Klínovec a lázeňské město Jáchymov. Nejméně plodným krajem je kraj Vysočina. Ten je 3. nejméně zalidněným krajem ČR. Vymyká se zde z průměru pouze ORP Třebíč, kde se z 8 regulačních plánů celkem 5 zabývá přímo obcí Třebíč.

Podíváme-li se na graf č. 2, pak jednoznačně nejvíce změn má ORP Česká Budějovice a Ostrov s 10 změnami, následovány ORP Říčany s 9 a Vlašimí se 7 změnami RP. Můžeme konstatovat, že počet změn vesměs souvisí s větším počtem zpracovaných RP.

V následující tabulce, tab. č. 3 jsou vypsány vybrané regulační plány.

Tab. č. 3 – Vybrané regulační plány

č.	Kraj	ORP	Projektant, zhotovitel	Název RP
1	Karlovarský	Ostrov	Ing. arch. Ivan Štros	Regulační plán Jáchymov – Mariánská
2	Karlovarský	Mariánské lázně	Ing. arch. MÍKA MIROSLAV	Regulační plán Husova-Kollárova (k. ú. Velká Hleďsebe)
3	Plzeňský	Stod	Ing. arch. Sladký Petr, SLADKÝ & PARTNERS, Projektový ateliér s.r.o.	Regulační plán "Obytný soubor Na terasách II. a III. etapa"
4	Plzeňský	Přeštice	Ing. arch. ULČ VÁCLAV, AVE architekt, a.s.	Regulační plán – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II
5	Vysočina	Pelhřimov	Ing. arch. MATOUŠEK TADEÁŠ, Ing. arch. Tadeáš Matoušek	Regulační plán městské památkové rezervace Pelhřimov
6	Jihočeský	Český Krumlov	Ing. arch. MARTIN JIROVSKÝ, Atelier M.A.A.T, s.r.o.	5. Regulační plán Černá v Pošumaví Mokrý
7	Středočeský	Vlašim	Ing. arch. RUSSE TOMÁŠ, Ing. arch. Tomáš Russe	Regulační plán č. 7 Vlašim

Jako první byl za Karlovarský kraj zvolen architekt Ing. arch Ivan Štros se svým regulačním plánem – „Regulační plán Jáchymov – Mariánská“. Jedná se o regulační plán zastavitelných ploch, respektive doplnění a rozvoj

stávající zástavby plochami pro bydlení, občanskou vybavenost a sportovních a rekreačních ploch. Zpracování bylo uloženo v zadání ÚP s nabytím účinnosti dne 7.1.2007.

Druhým vybraným regulačním plánem ve stejnojmenném kraji je „Regulační plán Husova – Kollárova“ od projektanta Ing. arch. Miroslava Míky. Obdobně jako předchozí plán, se tento zabývá doplněním stávající zástavby rodinnými domy a plochami pro výrobu. Regulační plán byl vydán z podnětu obce a nabyt účinnost dne 10.11.2010.

Za Plzeňský kraj byl jako první zvolen „Regulační plán Obytný soubor Na terasách II. a III. etapa“ od Ing. arch. Petra Sladkého. Tento dokument se rovněž věnuje zastavění nezastavěných ploch, především rodinnými domy. Byl zpracován na podnět obce a nabyt účinnosti dne 13.12.2018.

Druhým v tomtéž kraji je „Regulační plán – rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II.“ jehož autorem je Ing. arch. Václav Ulč. Tento regulační plán rovněž reguluje dostavbu zastavitelného území v obci. Vymezuje plochy pro bydlení v soliterních domcích, dvojdomcích, řadových domech a bydlení hromadné. Dále vymezuje plochy pro občanskou vybavenost a plochy sportovní rekreace. Stejně jako u předchozích vznikl tento regulační plán z podnětu obce. Účinnosti nabyt dne 27.3.2018.

Kraj Vysočina v této práci zastupuje Ing. arch. Tadeáš Matoušek se svým „Regulačním plánem městské památkové rezervace Pelhřimov“. Jak už název napovídá, řešeným územím je městská památková rezervace, kterou tvoří především zastavěné plochy. Jedná se v tomto případě, na rozdíl od předchozích, zejména o ochranu veřejných prostranstvích a zachování hodnoty MPR. Dokument byl vydán na podnět obce Pelhřimov a účinnosti nabyt dne 5.3.2009.

Za Jihočeský kraj byl vybrán „5.Regulační plán Černá v Pošumaví Mokrý“ od Ing. arch. Martina Jirovského. Regulační plán se zabývá rozšířením stávajícího zastavěného území pozemky určenými pro rodinné bydlení a plochami občanské vybavenosti. Území je bohaté na grafit čímž se značně ovlivňuje nová výstavba, kde nesmí být regulačním plánem neznemožněno případné budoucí využití tohoto zdroje surovin. Tento regulační plán byl zpracován z podnětu pořízení územně plánovací dokumentace a nabyt účinnosti dne 8.3.2022.

Posledním regulačním plánem je „Regulační plán č.7 Vlašim“ od Ing. arch. Tomáše Russeho, za Středočeský kraj. Dokument vymezuje dostavbu zastavěného území stavbami bytových a polyfunkčních objektů. Jedná se o regulační plán pořízený z podnětu obce, který nabyt účinnosti dne 8.11.2013.

V následující kapitole 2.2.3 Výskyt prvků regulace ve vybraných regulačních plánech jsou výše zmíněné regulační plány podrobně zpracovány.





### 2.2.3 Výskyt prvků regulace ve vybraných regulačních plánech

Na následujících stránkách jsou v několika tabulkách, respektive pracovních listech, zpracovány vybrané regulační plány viz *kap.2.2.2 Výběr regulačních plánů*.

Každý z vybraných dokumentů byl zpracován ve formě tabulky se základními údaji, která obsahuje informace jako: projektant a zhotovitel, kraj a ORP pro který byl zpracován, obec, katastrální území, nabytí účinnosti, pořizovatel regulačního plánu, způsob pořízení – který může být ve variantě: z podnětu, na žádost a z důvodu uložení ÚPD (viz *kap. 2.2 Regulační plán*), výměra řešeného území – pokud byla uvedena, stručný popis řešeného území a charakter regulačního plánu. Doplněné výřezy z hlavních a koordinačních výkresů.

Následuje obsáhlá tabulka s výčty sledovaných prvků regulace, které byly rozděleny pro větší přehlednost do několika skupin. První z nich je řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby v rámci širšího okolí řešeného území. Především jsou zkoumány jevy týkající se typů charakteru zástavby, kterým může být např. venkovský a městský charakter zástavby, dále pak typy struktur zástavby jako např.: soustředěná, rozvolněná, rozptýlená atd. včetně řešení hodnot v území.

Další skupinou jsou regulační čáry. Ty jsou rozděleny na sledované prvky: uliční čára, stavební čára, návrh dělení pozemků neboli parcelační čára a z důvodu občasného výskytu nedělení těchto čar je zkoumána i skupina nesoucí stejný název, regulační čáry. Následuje funkční využití pozemků.

Míra využití území je v pořadí třetí skupinou. Do ní byly zařazeny regulativy jako koeficient zastavěnosti pozemku, koeficient zeleně a koeficient hustoty podlažní plochy. Další skupinou jsou prvky týkající se charakteru zástavby. Zde byly sledovány: podlažnost, výška zástavby, výška hřebene, orientace hřebene, tvar střech, sklon střech a vikýře. Do způsobu zástavby byly vybrány prvky pojmenované jako: definice hmotově prostorového parametru budov, který se zabývá především hmotovým řešením výstavby, dále pak půdorysný tvar, situování staveb a základní dispoziční typ dle způsobu zastavění (např.: skupinový, izolovaný, ...). Poslední skupinou, která se zabývá regulativy jako takovými je architektonické řešení. Sem spadají regulativy týkající se zejména materiálové stránky objektů. Mezi nimi: materiál obkladového pláště, materiál střešní krytiny, řešení skla, a oplocení.

V rámci analýzy byly vytvořeny ještě další 4 skupiny, které prvky regulace jako takové přímo neobsahují, ale z důvodu důležitosti v rámci regulačních plánů, jsou zahrnuty rovněž jako další kategorie sledovaných jevů. Mezi nimi: Ochrana přírodního prostředí – ÚSES, ochrana zdravých životních podmínek – negativní spolupůsobení aktivit, odpadní vody. Dále pak doprava s řešením pozemních komunikací, pěší, cyklistiky a dopravy v klidu. Včetně vymezení VPS a asanací. Přestože tyto skupiny nemají podobný význam jako ty výše zmíněné, je jejich řešení v rámci území vymezených regulačním plánem neopominutelné.<sup>1</sup>

U skupin a jejich prvků regulace byly sledovány napříč vybranými dokumenty jejich vyjádření v dokumentaci, respektive příklad, v jakém kontextu je regulativ použit, forma výskytu, která je rozdělena na výskyt: v textu, v grafice (ve výkresech) a v obojím, tedy v textu i grafice. Dále byla u vyskytujících se regulativů hledána jejich definice a odůvodnění. Odůvodnění je popsáno ve třech možných variantách, a to: **Ne** – neodůvodněno, **Ano** – odůvodněno dostatečně, **Obecně** – odůvodněno nedostatečně. Definice, pokud byla součástí regulačního plánu,

<sup>1</sup> Námětem vybraných prvků regulace byla publikace: Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů – Regulační prvky, Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc, 2004<sup>[4]</sup>; Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci, Miriam Přinosilová a kolektiv, Brno 1998<sup>[5]</sup>; dále například – Regulační plán Der neue Flächennutzungsplan –

je uvedena v tabulce v celém svém znění. Pokud se žádný ze zmíněných nevyskytuje, je jeho kolonka proškrtnuta znakem pomlčky.

#### Legenda

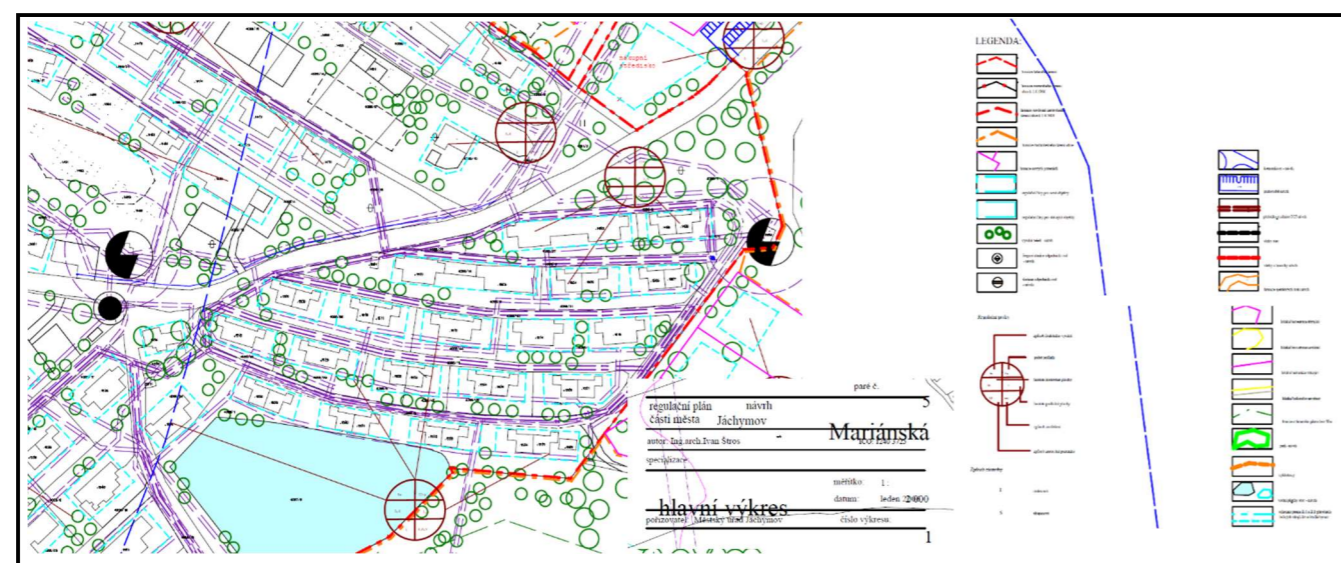
-		nevyskytuje se
forma výskytu	G	v grafice
	T	v textu
	O	Obojí – v textu i grafice
odůvodnění	N	ne
	A	ano
	O	obecně

Stadt Neuss (Německo)<sup>[6]</sup>; Regulační prvky v územně plánovací dokumentaci, Sborník příkladů 1990 – 92, Jaromír Stejskal a kolektiv, Brno 1993<sup>[7]</sup>

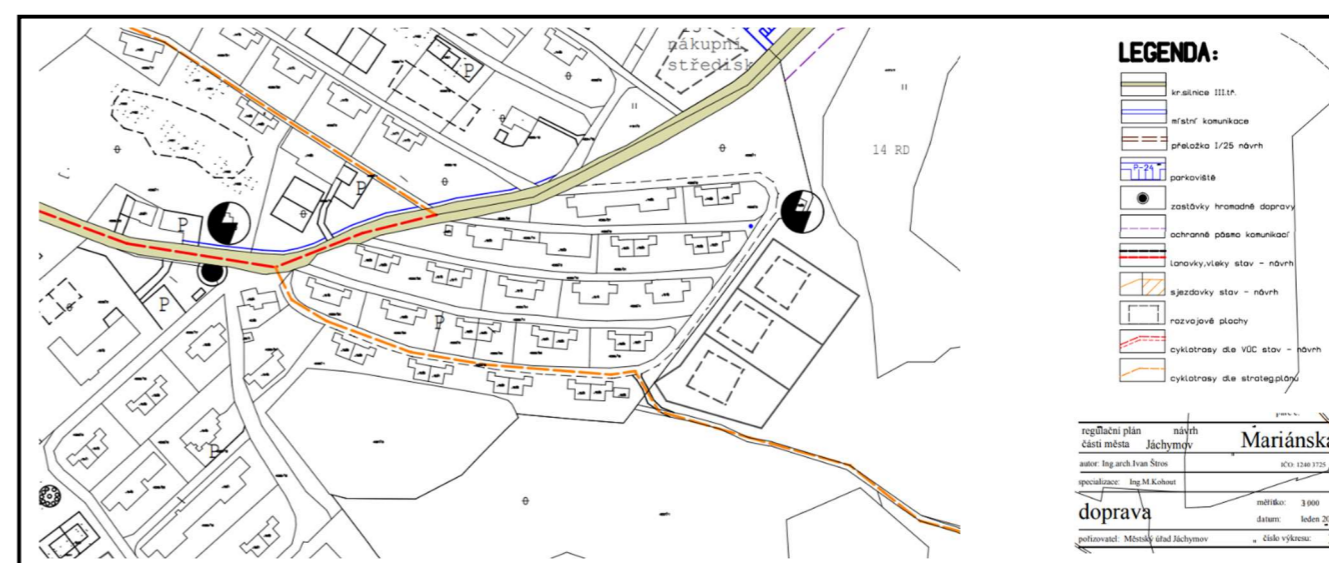


## Regulační plán Jáchymov – Mariánská <sup>2</sup>

č.	1
Projektant, zhotovitel	Ing. arch. Ivan Štros
Kraj, ORP	Karlovarský, Ostrov
Obec	Jáchymov
Katastrální území	Jáchymov
Nabytí účinnosti	7.1.2007
Pořizovatel	Městský úřad Jáchymov
Způsob pořízení	Z podnětu obce Jáchymov – uloženo ÚP
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	-
Popis řešeného území	„Řešené území pro regulativy řeší část místní části města Jáchymova Mariánská, je vymezeno ze severu pozemky lesů a haldy dolu Adam, ze západu a jihozápadu hranicí lesa, z východu pak linií navrhované přeložky st. silnice I/25“
Charakter RP	doplnění zástavby, rozvoj bydlení, rozvoj OV, doplnění a posílení TI, rozvoj RP a SRP, doplnění PZ, doplnění ploch pro odstavování vozidla



Obr. č. 11 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Jáchymov – Mariánská



Obr. č. 12 – Výřez výkresu dopravy s legendou RP Jáchymov – Mariánská

<sup>2</sup> [9] Vše zdroj Regulační plán Jáchymov – Mariánská



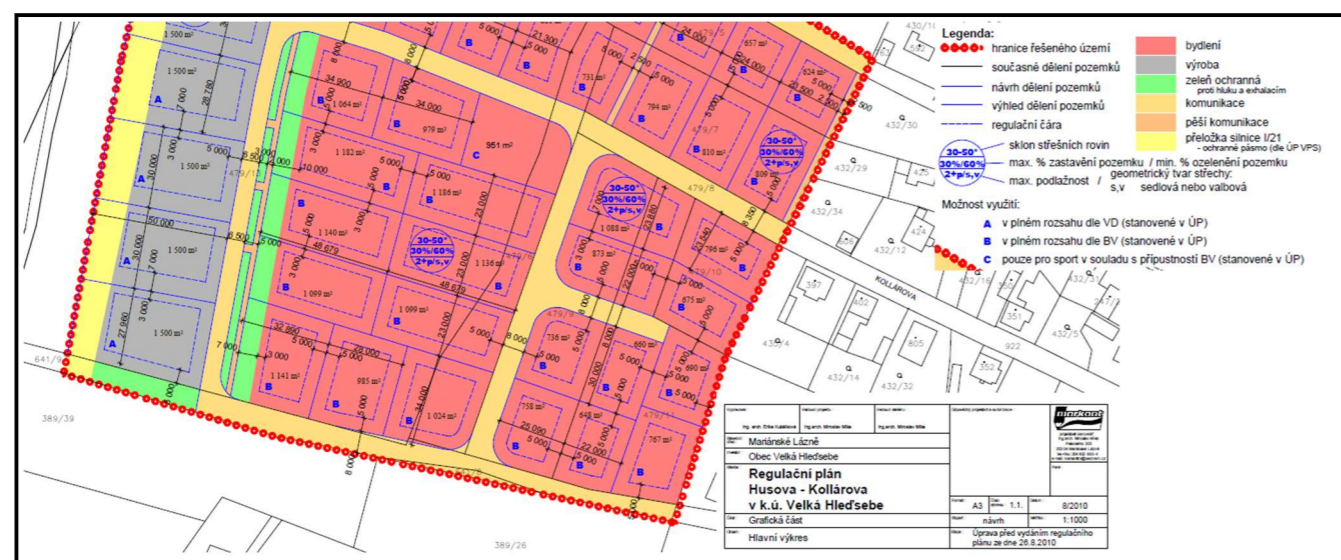
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	Řeší pouze charakter a strukturu; <u>charakter venkovského bydlení, uzavřená struktura zástavby</u>	T	-	N
Regulační čáry	regulační čára	„Prostorové uspořádání území je vymezeno regulativy, které tvoří: <u>regulační čáry</u> ; Zastavěné území tvoří území a plochy zastavěné, v regulačním plánu jsou vymezena <u>regulačními čarami</u> , kterými je vymezena plocha pouze pro případné drobné dostavby“	O	„Regulační čáry udávají hranici, kam až mohou objekty zasahovat“	N
	uliční čára	-	-	-	-
	stavební čára	-	-	-	-
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	-	-	-	-
Určení využití pozemků a objektů	funkční využití pozemků	parkoviště, OV, Bv, komunikace	O	„Území venkovského bydlení (Bv) je určeno pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad s možností chovu domácích zvířat. Přípustné jsou zde stavby pro rodinné bydlení s užitkovými zahradami, ...“	N
Míra využití území	koeficient zastavěnosti pozemku	R - 40, Rs - 60, OV -60-80, Bv - 40	O	„Koeficient hustoty zastavěné plochy pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku.“	N
	koeficient zeleně	-	-	-	-
	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	R - 100, Rs - 150, OV - 120, Bv - 100	O	„Koeficient hustoty podlažní plochy vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku.“	N
Charakter zástavby	podlažnost	2+p	O	„Podlažnost udává rozsah minimálního a maximálního počtu nadzemních podlaží objektu (bez podkroví).“	N
	Výška zástavby	2+p	T	„Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekt s podkrovím.“	N
	výška hřebene	-	-	-	-
	orientace hřebene	-	-	-	-
	tvar střech	sedlová, valbová, mansardová	O	„Způsob zastřešení objektu udává typ střechy pro jednotlivé objekty“	N
	sklon střech	sedlová, valbová - 30-40 st., mansardová přesah do 80 cm	T	-	N
	vikýře	-	-	-	-
Způsob (struktura) zástavby	definice hmotově prostorového parametru budov	„V území je možno provádět novou výstavbu, <u>dostavby a změny objektů jen v takovém objemu a hmotě</u> , aby nebyly překročeny limity prostorového využití území“	T	„Hmotový objem zástavby je vymezen poměrem celkové podlažní plochy k ploše stavební parcely.“	O
	půdorysný tvar	-	-	-	-
	situování staveb	-	-	-	-
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	izolovaný, skupinový	O	„Způsob zastavění udává typový druh domu z hlediska vazby na ostatní domy“	O



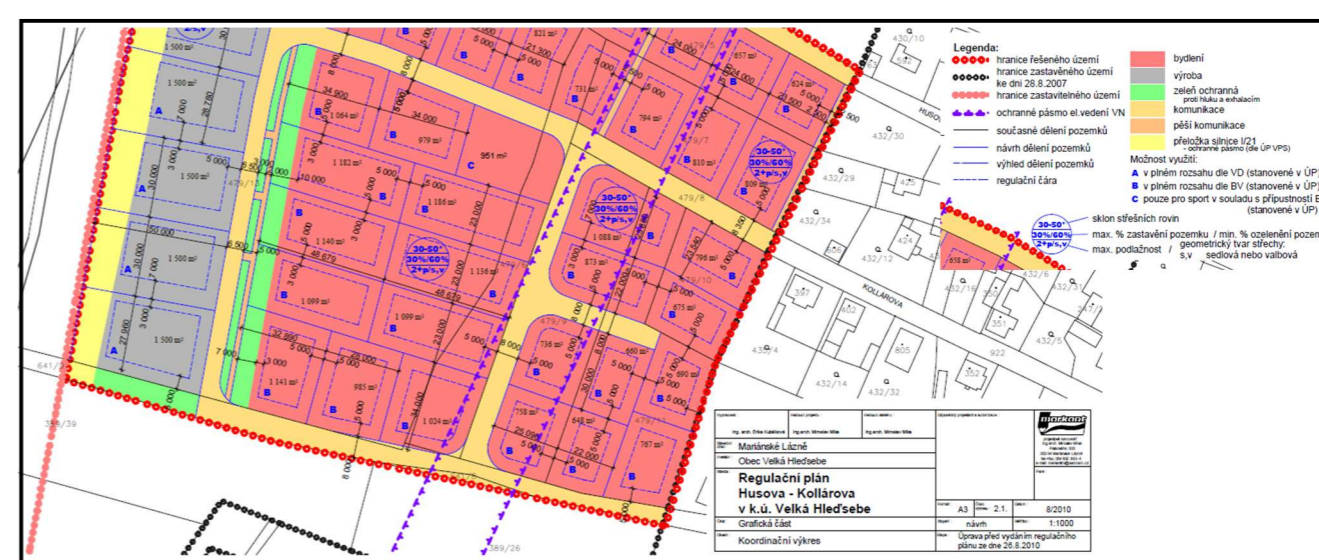
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	hladká omítka, kámen, dřevěný obklad vertikální na pero a drážku nebo s krycími lištami, keramická, plechová nebo bitumenová střešní krytina v přirozených barevných odstínech (červená, šedá, černá, hnědá, tmavě zelená) a sklo.	T	-	N
	materiál střešní krytiny	plechová nebo bitumenová střešní krytina v přirozených barevných odstínech (červená, šedá, černá, hnědá, tmavě zelená) a sklo.	T	-	N
	sklo	-	-	-	-
	oplocení	-	-	-	-
Ochrana přírodního prostředí	ÚSES	„V řešeném území se nevyskytují žádné prvky nadregionálního nebo regionálního ÚSES.“	T	-	N
Ochrana zdravých životních podmínek	negativní spolupůsobení aktivit	„Umísťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních území a monofunkčních ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebude mít negativní vliv na jejich základní funkci.“	T	-	N
	odpadní vody	„Čištění odpadních vod v „Emšerce“ je v zásadě již nevyhovující. Jak z hlediska technického a po eventuálně rekonstrukci i z hlediska přístupnosti obsluhy Stávající systém kanalizace zůstane zachován, kanalizace bude řešena jako splašková.“	T	-	N
Doprava	pozemní komunikace	„Plochy pro dopravu zahrnují plochy pozemních komunikací, parkovišť a odstavných stání, přemostění, veřejná prostranství a plochy pro vleky“	O	-	N
	pěší, cyklistika	„Z hlediska cyklistické dopravy prochází řešeným územím cyklostezky značené ve strategickém plánu cyklistických tras a stezek jako 2005 na Popov a 2013 do Merklína. Na propojovací komunikaci, je navržen jednostranný chodník při řadě nových RD podél kr.silnice v dolní části území a jednostranný chodník při stejné komunikaci v horní části území. Všechny pěší komunikace jsou navrženy v šíři 2 m.“	O	-	N
	doprava v klidu	„Z hlediska odstavování vozidel jsou v rámci reg.plánu navrženy 3 nové parkovací plochy, u obchodního zařízení v horní části území s kapacitou 30 stání, dále pak u areálu tenisových kurtů a stanice vleku s kapacitou 24 stání a u obchodního střediska v dolní části území s kapacitou 31 stání. Jednotlivá ubytovací zařízení a rodinné domy řeší potřeby parkování na svých pozemcích“	O	-	N
Vymezení VPS a asanací		Hřiště, vedení vodovodu, vodní nádrž, vedení dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, ČOV, VTL a STL plynovodů, RSP, veřejná parkoviště, vedení VN a NN, vedení nových vleků, pozemky pro zařízení OV, vedení nových komunikací, vedení chodníků; pozemky pro asanaci a asanační úpravy vymezeny nejsou.	O	-	N



<b>Regulační plán Husova – Kollárova<sup>3</sup></b>	
č.	2
Projektant, zhotovitel	Ing. arch. Miroslav Míka, Projektová kancelář MARKANT
Kraj, ORP	Karlovarský, Mariánské Lázně
Obec	Velká Hleďsebe
Katastrální území	Velká Hleďsebe
Nabytí účinnosti	10.11.2010
Pořizovatel	Městský úřad Mariánské Lázně
Způsob pořízení	Z podnětu obce Velká Hleďsebe
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	-
Popis řešeného území	<i>„Zájmové území se nachází na západním okraji obce Velká Hleďsebe. Řešeným územím jsou parcely p.p.č. 479/5, 479/6, 479/7, 479/8, 479/9, 479/10, 479/11, 479/12, 479/13, 479/14, 479/15, 641/9 a 641/8 v k.ú. Velká Hleďsebe.“</i>
Charakter RP	<i>„Cílem návrhu je dotvořit prostor v blízkosti stávající zástavby rodinných domů dalšími objekty podobného charakteru.“</i>



Obr. č. 13 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Husova – Kollárova



Obr. č. 14 – Výřez koordinačního výkresu s legendou RP Husova – Kollárova

<sup>3</sup> [10] Vše zdroj Regulační plán Husova – Kollárova



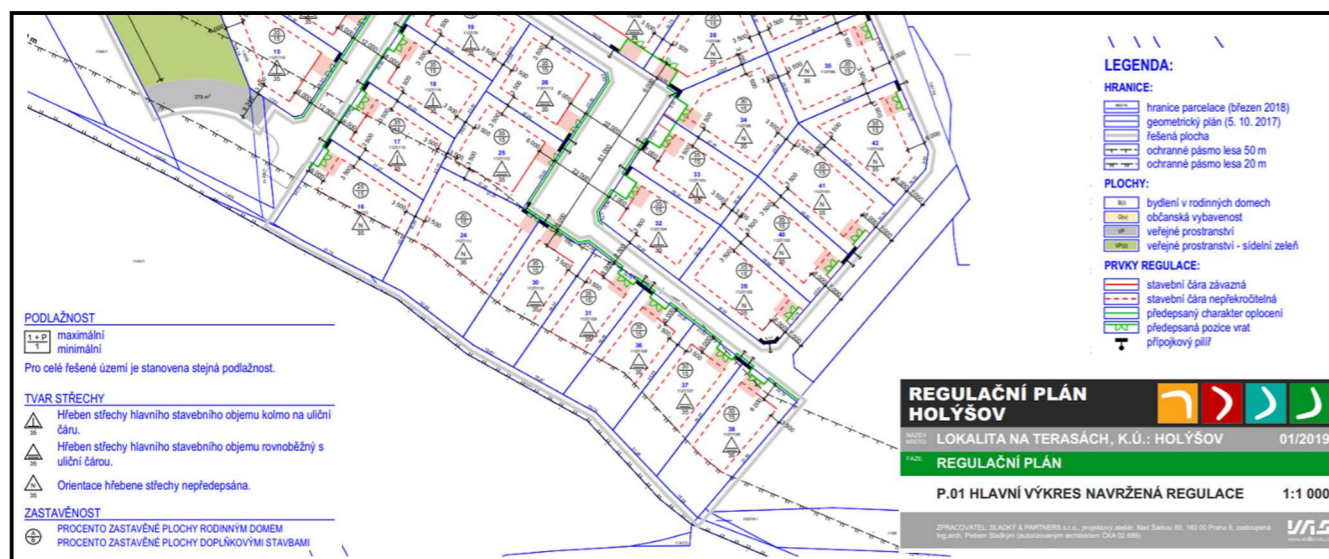
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	„Ochrana hodnot a charakteru území je zajištěna regulativy pro využití území stanovenými v tomto regulačním plánu. Stávající rodinné domy v blízkosti pozemků určených k výstavbě vytváří v území hodnoty, které je nutno respektovat.“	T	-	N
Regulační čáry	regulační čára	„Regulační čára bude 5 m od hranice pozemku komunikace, podél pěší komunikace v západní části řešeného území je 10 m“	O	„je čára stanovující nejbližší možné usazení líce stavby vzhledem k poloze pevného prvku v území. Stavba přitom může být umístěna dále od regulační čáry (směrem do vymezených pozemků nebo jejich částí) avšak nesmí ani svojí částí přesáhnout území regulační čárou vymezené.“	A
	uliční čára	„Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry).“ <b>Tyto pojmy však už dále nezmiňuje.</b>	T	-	N
	stavební čára				
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	„vzhledem k plánovanému obchvatu v blízkosti řešeného území byla změněna <u>parcelace</u> – z tohoto důvodu byl aktualizován mapový podklad a číslování pozemků“	O	-	A
Určení využití pozemků a objektů	funkční využití pozemků	bydlení, výrobu, dopravu, ochranná zeleň	O	„v plném rozsahu dle BV (stanovené v územním plánu) Jsou určeny pro nízkopodlažní bydlení v domech vesnického charakteru (do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím)“	A
Míra využití území	koeficient zastavěnosti pozemku	max: bydlení 30 %, výroba 60 %	O	„udává maximální procentní podíl zastavěné plochy všech objektů k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.“	O
	koeficient zeleně	min: bydlení 60 %, výroba 40 %	O	„udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.“	O
	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	-	-	-	-
Charakter zástavby	podlažnost	bydlení–dvě podlaží + podkroví, výroba – dvě podlaží (Pokud bude zastavěno halovým objektem, nahrazuje se původní podlažnost pouze výškovým parametrem, který určuje maximální výšku celého objektu do 12 m.)	O	„udává maximální počet nadzemních podlaží objektu, přičemž výška podlaží je stanovena max. 4,2 m.“	O
	Výška zástavby	„Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu například výšku zástavby. Plochy výroby - max. výška zástavby 12 m.“	T	-	N
	výška hřebene	-	-	-	-
	orientace hřebene	-	-	-	-
	tvary střech	sedlovou nebo valbovou střechou	O	-	N
	sklon střech	bydlení 30-50°, výroba 15-30°	O	-	N
	vikýře	-	-	-	-



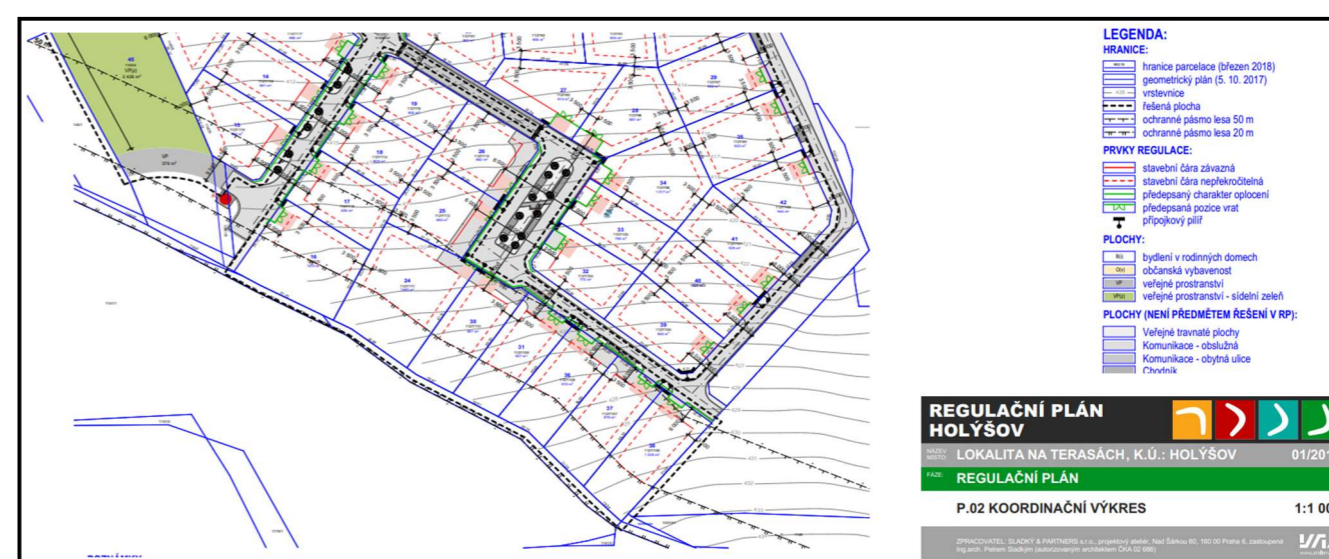
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Způsob (struktura) zástavby	definice hmotově prostorového parametru budov	„S ohledem na tyto hodnoty je v regulačním plánu navrženo odpovídající hmotové řešení (max. podlažnost, max. procento zastavění pozemku).“	T	-	N
	půdorysný tvar	„Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu například tvary zástavby.“	T	-	N
	situování staveb	„Návrh doporučuje umístění objektů v severní části stavebního pozemku.“	O	-	N
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	-	-	-	-
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	-	-	-	-
	materiál střešní krytiny	-	-	-	-
	sklo	-	-	-	-
	oplocení	-	-	-	-
Ochrana přírodního prostředí	ÚSES	„Z regulačního plánu vyplývající zábor zemědělského půdního fondu respektuje ÚSES.“	T	-	N
Ochrana zdravých životních podmínek	negativní spolupůsobení aktivit	„Stavební činnost bude mít zanedbatelný negativní vliv na bezprostřední okolí během provádění; tyto vlivy však budou minimalizovány dodržováním bezpečnostních předpisů.“	T	-	N
	odpadní vody	Splaškové odpadní vody budou svedeny do veřejné kanalizace.	O	-	O
Doprava	pozemní komunikace	„Komunikace vedoucí v plochách bydlení je navržena jako zklidněná. U komunikace vedoucí mezi bydlením a výrobou je oddělena silnice od pěší komunikace pásem zeleně ochranné proti hluku a exhalacím. Na západní okraj území zasahuje přeložka silnice I/21 - ochranné pásmo.“	O	-	O
	pěší, cyklistika	„Podél výroby je navržena silnice oddělena od pěší dopravy (i bydlení) pásem zeleně ochranné. Přípustné jsou stavby pro dopravu, například parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky a trasy, hipostezky.“	O	-	O
	doprava v klidu	„Přípustné jsou stavby pro dopravu, například parkoviště. Příklad možného využití v souladu s DI je pro stavby pro dopravu – zpevněné dopravní plochy, parkoviště nebo garáže. Přípustné je zde umísťovat samostatně stojící objekty garáží na vlastním pozemku pro bydlení v lokalitě.“	O	-	O
Vymezení VPS a asanací		„Regulační plán respektuje vymezenou veřejně prospěšnou stavbu (VPS) přeložku silnice I. třídy I/21 vymezenou v platném územním plánu. V řešeném území nejsou nutné žádné asanační zásahy.“	O	-	A



Regulační plán "Obytný soubor Na terasách II. a III. etapa" <sup>4</sup>	
č.	3
Projektant, zhotovitel	Ing. arch. Sladký Petr SLADKÝ & PARTNERS, Projektový ateliér s.r.o.
Kraj, ORP	Plzeňský, Stod
Obec	Holýšov
Katastrální území	k.ú. Dolní Kamenice u Holýšova, Holýšov
Nabytí účinnosti	13.12.2018
Pořizovatel	Městský úřad Holýšov v zastoupení Jaroslav Kubica – vedoucí stavebního odboru MÚ Holýšov
Způsob pořízení	Z podnětu města Holýšov
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	5,683 ha
Popis řešeného území	„Řešená plocha se nachází v katastrálním území Holýšov [641553], obce Holýšov [553654], okres Domažlice, na jihovýchodním okraji města, v oblasti zvané Slepíčí vrch. Vymezení řešené plochy odpovídá požadavkům zadání regulačního plánu. Celková rozloha řešené plochy je cca 5,683 ha. Celá řešená plocha je v současné době nezastavěná a zatravněná. Konfigurace terénu je svažitéa severním směrem.“
Charakter RP	stanovení jasných a vymahatelných regulačních podmínek pro budoucí zástavbu rodinnými domy tak, aby vzniklo harmonické obytné prostředí



Obr. č. 15 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Obytný soubor na terasách II. a III. etapa



Obr. č. 16 – Výřez koordinačního výkresu s legendou RP Obytný soubor na terasách II. a III. etapa

<sup>4</sup> [11] Vše zdroj Regulační plán „Obytný soubor Na terasách II. a III. etapa“





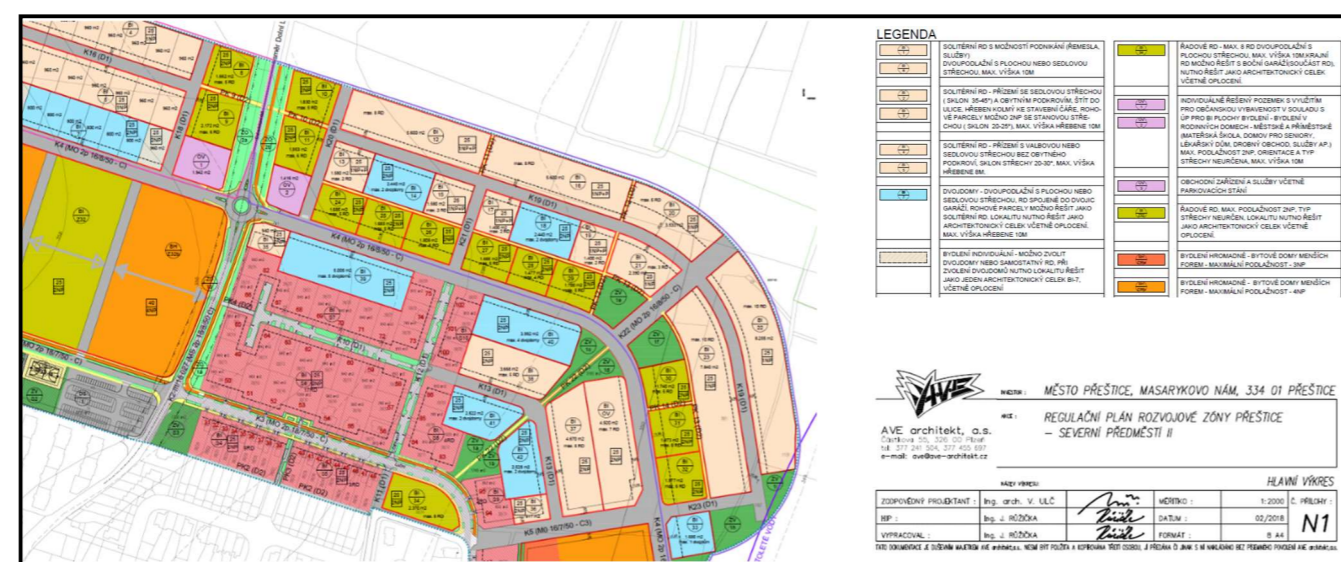
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
<b>Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby</b>	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	<i>„byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území“</i>	T	-	N
<b>Regulační čáry</b>	regulační čára	-	-	-	-
	uliční čára	pojem se objevuje v legendě hlavního výkresu	G	-	N
	stavební čára	<i>„Byly stanoveny stavební čáry vymezující prostor, ve kterém může být umístěna stavba při dodržení ostatních podmínek, aby došlo k adekvátnímu vymezení veřejného prostoru.“</i>	O	<i>„rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou plochou dané polohou hrany ve výši rostlého nebo upraveného terénu, udává polohu nadzemních staveb od hranice pozemku, vymezuje plochu stavebního pozemku, ve kterém může být při dodržení ostatních podmínek umístěn hlavní objem stavby RD, dle požadované pozice staveb je navržena stavební čára závazná a stavební čára nepřekročitelná“</i>	O
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	<i>„Regulační plán přejímá parcelaci na jednotlivé pozemky z geometrického plánu, který byl součástí zadání“</i>	O	-	O
<b>Určení využití pozemků a objektů</b>	funkční využití pozemků	Bi, OV, VP, VPz	O	<i>„stavby pro bydlení v rodinných domech“</i>	N
<b>Míra využití území</b>	koeficient zastavěnosti pozemku	procento zastavěné plochy RD a doplňkovými stavbami	O	<i>„Udává maximální procentuální podíl celkové plochy pozemku k zastavěné ploše rodinným domem, resp. K zastavěné ploše doplňkovými stavbami“</i>	N
	koeficient zeleně	-	-	-	-
	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	-	-	-	-
<b>Charakter zástavby</b>	podlažnost	maximální 1+P, minimální 1	O	-	O
	Výška zástavby	maximální 1+P, minimální 1, pokud není v grafické části uvedeno, není výška stanovena	O	-	A
	výška hřebene	-	-	-	-
	orientace hřebene	Hřeben střechy hlavního stavebního objemu kolmo na uliční čáru; Hřeben střechy hlavního stavebního objemu rovnoběžný s uliční čarou; Orientace hřebene střechy nepředepsána	G	-	N
	tvary střech	sedlová	O	-	A
	sklon střech	sedlová - min. 35 %, max nestanoveno	T	-	N
	vikýře	-	-	-	-
<b>Způsob (struktura) zástavby</b>	definice hmotově prostorového parametru budov	-	-	-	-
	půdorysný tvar	-	-	-	-
	situování staveb	-	-	-	-
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	-	-	-	-



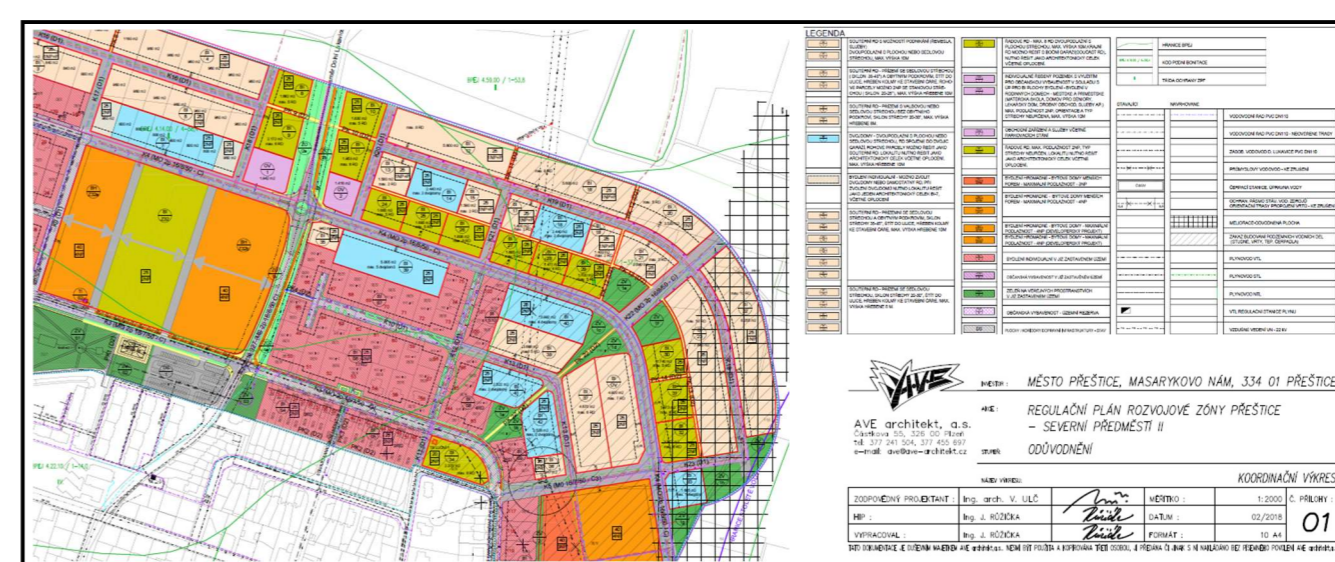
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	-	-	-	-
	materiál střešní krytiny	-	-	-	-
	sklo	-	-	-	-
	oplocení	plot zděný s podezdívkou a zděnými sloupky; plotové pole: minimální šířka 3 m – maximální šířka 6 m; sloupek: minimální šířka 0,4 m – maximální šířka 0,8 m; materiál výplní a pohyblivých částí plotu: pozinkovaný kov, dřevo; výška podezdívky: minimálně 0,3 m – maximálně 1,0 m; celková výška plotu: maximálně 2,4 m; součástí oplocení je přípojkový pilíř	O	„Oplocení stavebního pozemku na rozhraní soukromého a veřejného prostoru s předepsaným charakterem“	A
	pozice vrat	-	G	„Určuje rozhraní mezi veřejně přístupnou plochou a plochou soukromou“	N
Ochrana přírodního prostředí	ÚSES	„V regulačním plánu nejsou vymezeny pozemky územního systému ekologické stability. Řešená plocha není těmito prvky dotčena.“	T	-	N
Ochrana zdravých životních podmínek	negativní spolupůsobení aktivit	-	-	-	-
	odpadní vody	-	-	-	-
Doprava	pozemní komunikace	„Řešené plochy umožňují napojení se na dopravní a technickou infrastrukturu, jejich využití je podmíněno napojením na celoměstské systémy – dopravy silniční, pěší a cyklistické.“	O	-	O
	pěší, cyklistika	„Řešené plochy umožňují napojení se na dopravní a technickou infrastrukturu, jejich využití je podmíněno napojením na celoměstské systémy – dopravy silniční, pěší a cyklistické.“	O	-	O
	doprava v klidu	„Odstavná nebo parkovací stání pro rodinné domy budou řešena výhradně na vlastním pozemku staveb rodinných domů v minimálním počtu dvou odstavných, nebo dvou garážových stání, případně kombinace jednoho odstavného a jednoho garážového stání k jednomu rodinnému domu.“	O	-	N
Vymezení VPS a asanací		„Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření, pozemky pro asanaci ani nenavrhuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.“	T	-	N



<b>Regulační plán Rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II <sup>5</sup></b>	
č.	4
Projektant, zhotovitel	Ing. arch. Václav Ulč, AVE architekt a.s.
Kraj, ORP	Plzeňský, Přeštice
Obec	Přeštice
Katastrální území	k.ú. Přeštice
Nabytí účinnosti	27.03.2018
Pořizovatel	Městský úřad Přeštice, odbor výstavby a územního plánování
Způsob pořízení	Z podnětu města Přeštice
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	
Popis řešeného území	„Vymezení a využití pozemků je dané navrženým funkčním využitím ploch novým územním plánem Přeštice. RP vychází z nového územního plánu Přeštice a upravuje funkční a prostorovou regulaci území, limity využití území. Pro jednotlivé funkční plochy jsou stanoveny závazné plošné a prostorové regulativy.“
Charakter RP	„Důvodem zpracování dokumentace byl především zásadní nedostatek ploch pro bydlení a vyšší podnikatelské záměry a nutnost koordinace a upřesnění a podrobnější specifikace ploch určených pro výstavbu ve vazbě na technickou infrastrukturu území. Současně bylo nutné přizpůsobit řešení prostoru poptávce po moderních formách bydlení.“



Obr. č. 17 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II



Obr. č. 18 – Výřez koordinačního výkresu s legendou RP Rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II

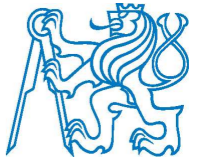
<sup>5</sup> [12] Vše zdroj Regulační plán Rozvojová zóna Přeštice – severní předměstí II



Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	„V území jsou respektovány stávající základní předpoklady ochrany přírody, civilizační a kulturní hodnoty a stanoveny principy řešení ve vazbě na ně.“	T	-	N
Regulační čáry	regulační čára	-	-	-	-
	uliční čára	„ <u>Stavební čára</u> činí 6 m od hranice <u>uliční čáry</u> , u rohových objektů ve vymezeném směru 10m. <u>nepřekročitelná stavební čára</u> stanovena v grafické příloze dílčí profilace na fasádách objektů (římsy, arkýře, rizality do hloubky 1m) se povolují a neposuzují se jako překročení stavební čáry“	O	-	N
	stavební čára				
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	„Parcelace určená v území řešeném RP je závazná.“	O	-	O
Určení využití pozemků a objektů	funkční využití pozemků	bydlení individuální (BI), bydlení hromadné (BH), občanská vybavenost (OV), plochy zeleně, sportovní rekreace, dopravní vybavení (DV), technické vybavení (TV)	O	„Území je určeno pro bydlení v bytových domech (rezidenční i nájemní bydlení).“	A
Míra využití území	koeficient zastavěnosti pozemku	BI – max 25 %, BH - 40 %	O	-	N
	koeficient zeleně	-	-	-	-
	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	-	-	-	-
Charakter zástavby	podlažnost	BI – Přízemí + obytné podkroví; u plochých střech 2 NP. Případné podzemní podlaží smí vystupovat max. 0,8 m nad úroveň stávajícího terénu; BH – max 4NP, 3NP +P	O		N
	Výška zástavby	-	-	-	-
	výška hřebene	předepisuje se max. 10 m	O	-	N
	orientace hřebene	sedlové a polovalbové: pro ostatní RD – závazný směr hlavního hřebene je kolmý na uliční čáru	T	-	N
	tvar střech	plochá, šikmá, valbová, polovalbová	O	-	N
	sklon střech	plochá – do 10°, šikmá – neregulováno	O	-	N
	vikýře	-	-	-	-



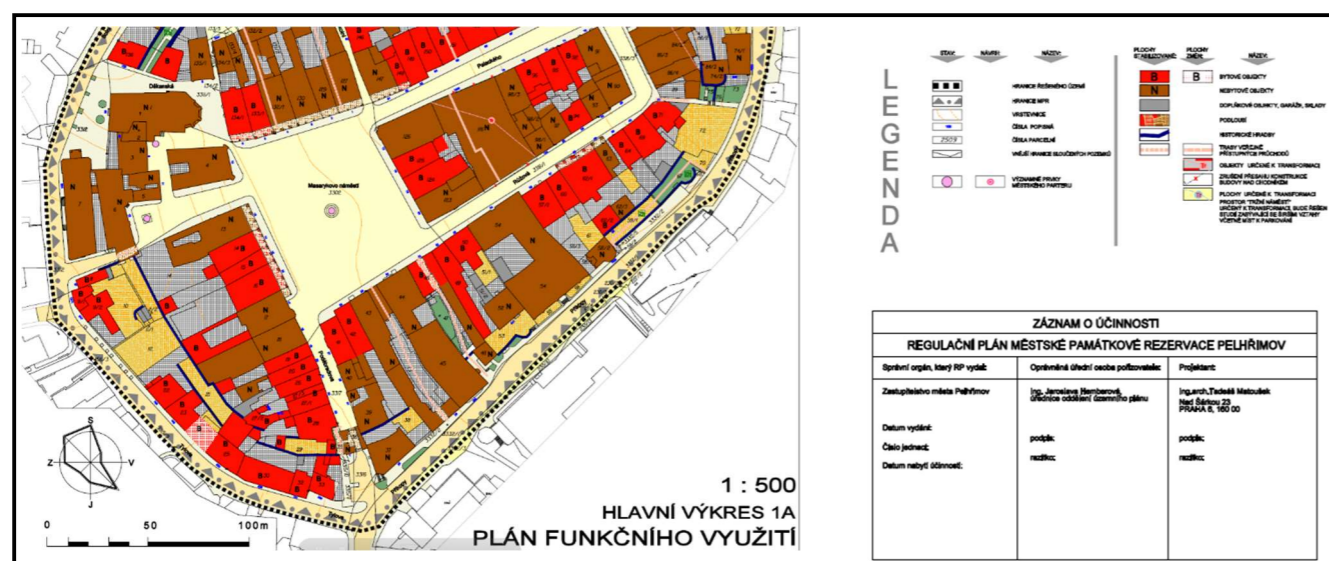
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Způsob (struktura) zástavby	definice hmotově prostorového parametru budov	„V rámci územního plánu je tak obec oprávněna stanovit v jednotlivých plochách také požadavky na objem, hmotové řešení, tvar a podlažnost, převládající typ zastřešení případně další podmínky uvažovaných staveb na dané ploše“	T	-	N
	půdorysný tvar	-	-	-	-
	situování staveb	„nové plochy jsou spíše situovány do blízkosti stávající silnice I/27; všechny stavby musí být situovány k této stavební čáře, nesmí ji překročit v úrovni 1 NP.“	T	-	N
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	-	-	-	-
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	-	-	-	-
	materiál střešní krytiny	-	-	-	-
	sklo	-	-	-	-
	oplocení	„V celém území řešeném v Regulačním plánu – rozvojová zóny Přeštice – severní předměstí II bude regulováno oplocení jednotlivých stavebních pozemků. Regulace oplocení se stanovuje zvláště pro již zastavěné území a pro zvláště pro zastavitelné plochy. Přesný rozsah jednotlivých typů oplocení viz. grafická část této dokumentace.“	O	„ Př.: E.1.a) Oplocení typ 1 Oplocení typu 1 je uplatňováno v plochách hromadného bydlení BH a plochách občanské vybavenosti OV. Hranice veřejného prostoru se soukromě využívanými pozemky mohou být buď bez oplocení, nebo mohou být oploceny za dále uvedených regulačních podmínek: - celková výška oplocení bude max. 1,6 m od úrovně upraveného terénu - oplocení bude provedeno jako průhledné s min. 30 % průhledné plochy - oplocení bude provedeno bez podezdívky, nebo s plnou podezdívkou o max. výšce 0,6 m od upraveného terénu“	N
pozice vrat	-	-	-	-	
Ochrana přírodního prostředí	ÚSES	„Řešenou lokalitou neprochází nadregionální, regionální ani místní ÚSES“	T	-	A
Ochrana zdravých životních podmínek	negativní spolupůsobení aktivit	-	-	-	-
	odpadní vody	„Město Přeštice je odkanalizované převážně jednotným kanalizačním systémem s odvedením odpadních vod na městskou mechanicko-biologickou čistírnou odpadních vod s kapacitou 8200 EO.“	O	-	A



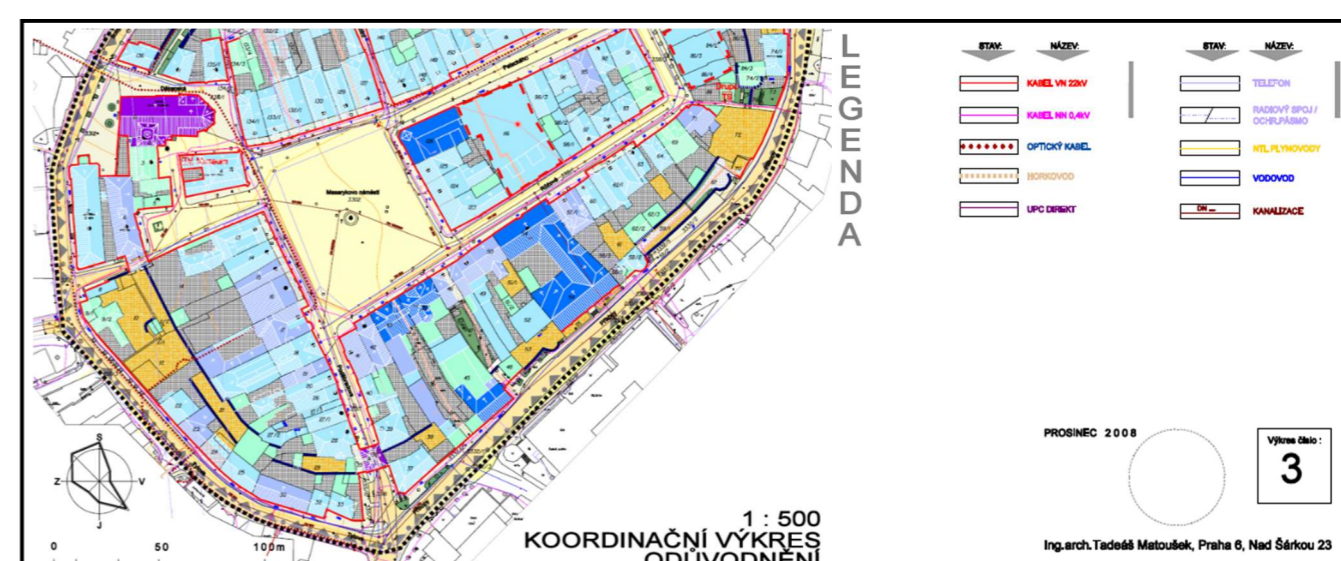
Doprava	pozemní komunikace	„Pro přehlednost komunikačního řešení rozvojového území jsou nově navržené komunikace opatřeny pracovními názvy. Komunikace navazující na stávající zastavěné území v jejich prodloužení si zachovávají názvy původní.“	O	-	A
	pěší, cyklistika	„Pohyb pěších v řešeném území bude realizován jednak prostřednictvím oboustranných chodníků podél komunikací K2, K3, K4, K5, K15, K22, jednak přímo po zklidněných komunikacích kategorie D a konečně po pěších koridorech PK kategorie D2. Síť cyklostezek v řešeném území navazuje na širší síť cyklostezek a cyklotras města a širšího okolí.“	O	-	A
	doprava v klidu	„Parkovací a odstavná stání, případně garáže či parking v krytých objektech je v území řešena několika navzájem propojenými formami v návaznosti na danou funkci území. a) u ploch bydlení individuálního se předpokládá s vymezením odstavných stání přímo na vlastním pozemku – buď přímo v RD či objektu přičleněném. Na obytných ulicích jsou dále zřízena parkovací stání v rámci kapacity těchto komunikací. b) u ploch bydlení hromadného se předpokládá zajištění odstavných a parkovacích míst dle ČSN.“	T	-	N
Vymezení VPS a asanací	„Jsou splněny požadavky zadání RP na umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu a rozvoj hodnot území, řešení technické infrastruktury a na VPS. Veřejně prospěšné stavby: WD – dopravní infrastruktura – komunikace, parkoviště: WD K2 – koridor silnice III/18 027 Přeštice – Dolní Lukavice – K2, včetně oboustranných chodníků a cyklostezky atd. RP nenavrhuje asanační úpravy.“	O	-	A	



<b>Regulační plán městské památkové rezervace Pelhřimov<sup>6</sup></b>	
č.	5
Projektant, zhotovitel	Ing. arch. MATOUŠEK TADEÁŠ, Ing. arch. Tadeáš Matoušek
Kraj, ORP	Vysočina, Třebíč
Obec	Pelhřimov
Katastrální území	k.ú. Pelhřimov
Nabytí účinnosti	05.03.2009
Pořizovatel	Město Pelhřimov, Městský úřad, odbor výstavby, oddělení územního plánu
Způsob pořízení	Z podnětu města Pelhřimov
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	7,97 ha
Popis řešeného území	„Řešeným územím o rozloze 7,97ha je městská památková rezervace (dále jen MPR) města Pelhřimova. Hranice Městské památkové rezervace a podmínky ochrany viz. Výnos ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne 10.září 1969 čj. 11.764/69 - II/2b rezervace byla zapsána jako kulturní památka do rejstříku nemovitých kulturních památek Jihočeského kraje pod číslem 2846, v rezervaci pak byly dále vymezeny zvláště významné kulturní památky. Plošný rozsah řešeného území je dán plochou chráněného území, které je vymezené hranicí, která sleduje po vnější straně okruh městského opevnění a probíhá středem těchto komunikací – od rozcestí pod Horní branou směrem k severozápadu ulicí Tylova, Solní, Dr. Tyrše, Karlovým náměstím a ulicí Na Příkopech zpět na rozcestí u Horní brány.“
Charakter RP	záchrana a obnova kulturního dědictví a bohatství reprezentovaného městskou památkovou rezervací



Obr. č. 19 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP MPR Pelhřimov



Obr. č. 20 – Výřez koordinačního výkresu s legendou MPR Pelhřimov

<sup>6</sup> [13] Vše zdroj Regulační plán městské památkové rezervace Pelhřimov



Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
<b>Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby</b>	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	„Stanovení regulativů pro ochranu hodnot a charakteru území (zachování půdorysu, podlažnosti, parcelace, architektury atd.). Zachování stabilní urbanisticko-architektonické struktury.“	T	-	N
<b>Regulační čáry</b>	regulační čára	-	-	-	-
	uliční čára	Zásady prostorového uspořádání – zachovat uliční čáry	O	„linie oddělující půdorys komunikací od půdorysu bloku (od souboru stavebních parcel a ostatních ploch a pozemků).“	N
	stavební čára	Zásady prostorového uspořádání – zachovat stavební čáry	O	„linie určující půdorysnou stopu zástavby“	N
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	Zachovat dochovanou historickou parcelaci v MPR	O	-	N
<b>Určení využití pozemků a objektů</b>	funkční využití pozemků	SC – smíšená obytná, OV – Občanské vybavení	O	„Podmínkou využití v této ploše je, že na každé Parcele stavby minimálně jedno celé podlaží stavby Hlavní slouží bydlení, pokud se nejedná o stavby občanského vybavení (např. veřejné, městské a církevní), které jsou k tomuto účelu určeny dle výkresu 1a – Hlavního - výkres způsobu využití pozemků.“	O
<b>Míra využití území</b>	koeficient zastavěnosti pozemku (zastavěnost pozemku)	Dostavba v Tylové ulici – maximální zastavěnost pozemku je dána půdorysným vyznačením na výkresu č.1C. Maximální zastavěná plocha domem je 136 m <sup>2</sup>	O	„Udává maximální procentuální podíl celkové plochy pozemku k zastavěné ploše rodinným domem, resp. K zastavěné ploše doplňkovými stavbami“	N
	koeficient zeleně	-	-	-	-
	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	-	-	-	-
<b>Charakter zástavby</b>	podlažnost	objekty s nezbytností zachovat: 1-1,5 podlažní; 2-2,5; 3-3,5; 4-4,5; Počet podlaží dostaveb 2	O	-	N
	Výška zástavby	„Zachovat výškovou hladinu zástavby v MPR, tj. absolutní výšku hřebene střech, sklon a tvar střech památkově chráněných budov i ostatních objektů v MPR podle požadavků památkové péče na obraz MPR.“	O	„Zachovat výškovou hladinu zástavby v MPR, tj. absolutní výšku hřebene střech, sklon a tvar střech památkově chráněných budov i ostatních objektů v MPR podle požadavků památkové péče na obraz MPR.“	A
	výška hřebene	„Výška hřebene je dána průmětem šikmých střešních rovin ve sklonu 35°- 45°.“	T	„Výška hřebene je dána průmětem šikmých střešních rovin ve sklonu 35°- 45°.“	A
	orientace hřebene	s hřebenem orientovaným rovnoběžně s ulicí.	O	-	N
	tvar střech	sedlová	O	-	A
	sklon střech	35° - 45°	T	-	A
	vikýře	„Nepřípustné jsou půdní vestavby s nadměrnými střešními okny a s historicky nedoloženými vikýři. Počet podlaží 2, sedlové zastřešení, hřeben orientovaný podél ulice s přípustným podkrovím, osvětleným a větraným vikýři.“	T	-	N



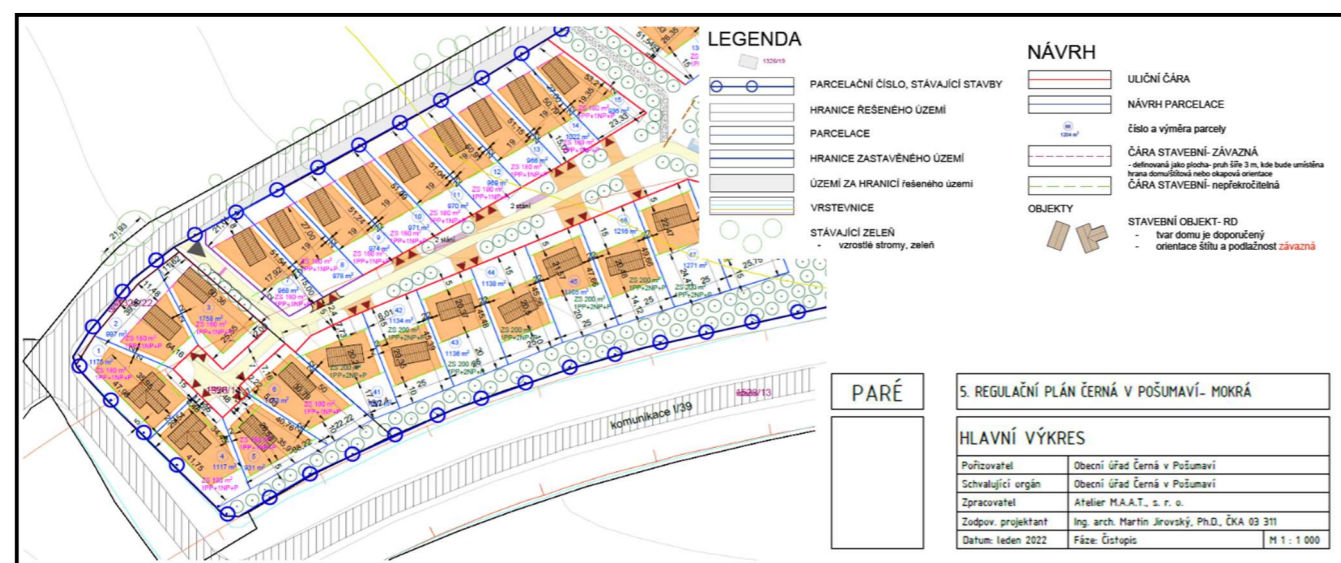


Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Způsob (struktura) zástavby	definice hmotově prostorového parametru budov	<i>„podmínky pro zachování celkové hmotové skladby a také členitosti zástavby jednotlivými objekty. Nepřípustné je zvyšování objemů objektů a měněním hmoty objektů jako celku (např. změny tvaru střechy).“</i>	T	-	N
	půdorysný tvar	zachování půdorysu	O	-	N
	situování staveb	-	-	-	-
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	-	-	-	-
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	<i>„Fasády domů budou obnovovány pouze tradičními postupy a materiály na základě historické situace. Vyloučeny jsou jakékoliv folie a plošné nebo prostorové barevné fasádní prvky s lesklým, reflexním nebo hladkým povrchem. Vyloučeny jsou černé fasády a barevné pojetí průčelí (stěn) ve velmi tmavých barvách. Na obklady soklů a fasád nesmí být používány lesklé obklady nebo skleněné, kovové a plastové prvky s velmi hladkým povrchem.“</i>	T	-	N
	materiál střešní krytiny	<i>„není pro území MPR předepisován jen jeden druh. Preferenci má pálená krytina maloformátová. Není přípustná náhrada bobrovek jiným typem tašek. Podmíněně přípustná, v případě nízké stability krovu a historické opodstatněnosti a doložitelnosti, je kvalitní vláknocementová nebo šindelová šablonová krytina.“</i>	O	-	N
	sklo	-	-	-	-
	oplocení	-	-	-	-
	pozice vrat	-	-	-	-
	Ochrana přírodního prostředí	ÚSES	-	-	-
Ochrana zdravých životních podmínek	negativní spolupůsobení aktivit	-	-	-	-
	odpadní vody	-	-	-	-
Doprava	pozemní komunikace	<i>„V řešeném území RP MPR Pelhřimov náleží do této kategorie vedle komunikací pro motorová vozidla také chodníky a nemotoristické komunikace.“</i>	O	-	A
	pěší, cyklistika	<i>„Území uvnitř MPR je dopravně zklidněno formou pěší zóny s vymezeným režimem vjezdů pro obsluhu.“</i>	O	-	O
	doprava v klidu	<i>„Pro parkování je využívána jen plocha „Tržního náměstí“ při severním okraji MPR.“</i>	O	-	A
Vymezení VPS a asanací		<i>„V ŘÚ nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nejsou vymezeny pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.“</i>	T	-	N

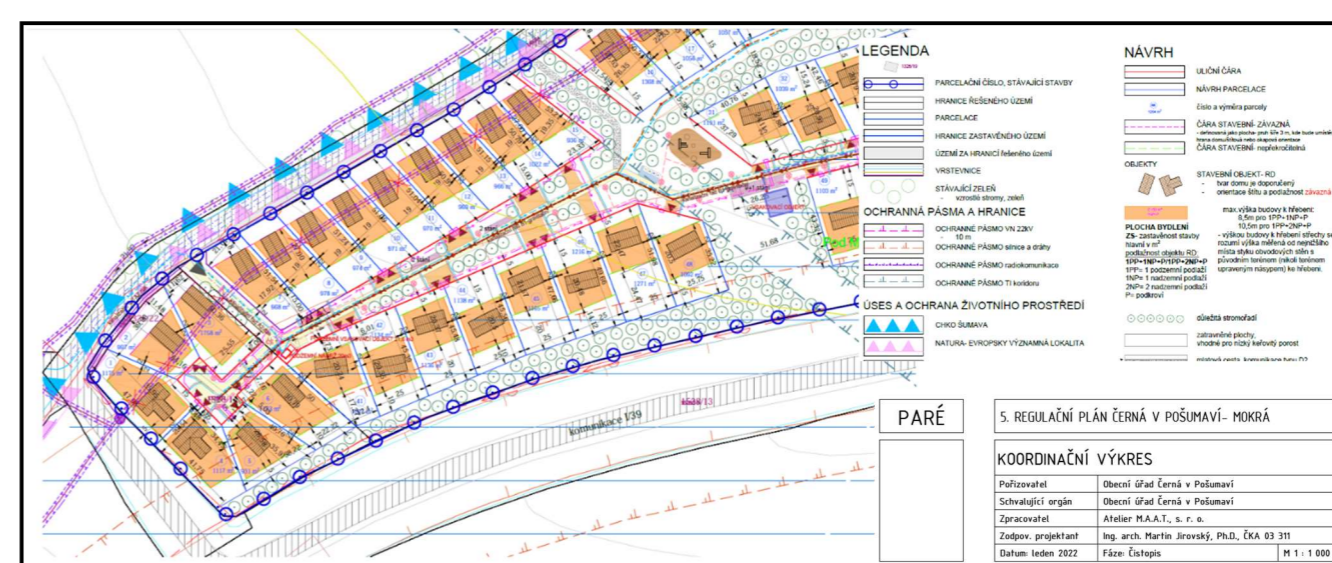


## 5. Regulační plán Černá v Pošumaví Mokrá <sup>7</sup>

č.	6
Projektant, zhotovitel	Ing. arch. MARTIN JIROVSKÝ, Atelier M.A.A.T, s.r.o.
Kraj, ORP	Jihočeský, Český Krumlov
Obec	Černá v Pošumaví
Katastrální území	k. ú. Černá v Pošumaví
Nabytí účinnosti	08.03.2022
Požizovatel	Obecní úřad Černá v Pošumaví
Způsob pořízení	Z podnětu pořízení územně plánovací dokumentace
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	-
Popis řešeného území	„Území se nachází v části Mokrá obce Černá v Pošumaví, přibližně 3 km na severovýchod od Černé v Pošumaví. Plocha bydlení navazuje v severovýchodní části na stávající zastavěné území sídla Mokrá a z části na staré důlní dílo. Jihozápadní strana řešeného území RP se nachází v blízkosti silnice I/39, ze severozápadní a jihozápadní strany je ohraničena stávající místní komunikací.“
Charakter RP	„stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.“



Obr. č. 21 – Výřez hlavního výkresu s legendou 5. RP Černá v Pošumaví Mokrá



Obr. č. 22 – Výřez koordinačního výkresu s legendou 5. RP Černá v Pošumaví Mokrá

<sup>7</sup> [14] Vše zdroj Regulační plán Černá v Pošumaví Mokrá



Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	„Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území – ošetřeno prostorovou regulací závazných stavebních čar a zastavitelností pozemků.“ Neřeší strukturu	T	-	N
Regulační čáry	regulační čára	-	-	-	-
	uliční čára	„uliční čáry jsou definovány – viz grafická část- „Hlavní výkres“ ploty: oplocení na hranici vlastního pozemku (uliční čára)“	O	„Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje blok.“	N
	stavební čára	„Jsou vymezeny domy umístěné na závazné stavební čáře. Zastavitelná část je vymezena v grafické části stavební čarou závaznou, případně nepřekročitelnou; ohradní zdi: oplocení na hranici zastavitelné plochy (stavební čára)“	O	„Hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Podle návaznosti budov rozeznáváme s.č. uzavřenou a s.č. otevřenou. Podle závaznosti hovoříme o s.č. závazné a s.č. nepřekročitelné U bloku můžeme rozlišit stavební čáru vnější a vnitřní.“	N
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	„Celkový počet parcel pro výstavbu rodinných domů je 71. Pozemky jsou vymezeny o velikosti min. 931 m2 do 1735m2.“	O	-	O
Určení využití pozemků a objektů	funkční využití pozemků	Plochy pro: bydlení, veřejná prostranství	O	„Pozemky pro veřejná prostranství zahrnují všechny plochy sloužící obecnému užívání, tedy plochy dopravy (komunikace, plochy pro veřejné příležitostné parkování), plochy pro tříděný komunální dopad a plochy pro veřejnou zeleň.“	N
Míra využití území	koeficient zastavěnosti pozemku (zastavěnost pozemku)	„Koeficient zastavěnosti parcel je 35 %. Maximální zastavěnost stavbou hlavní, která je vyznačena v „Hlavním výkresu“, činí 180 m2/ 200 m2“	O	„max. zastavěnost pozemku 35 %, tzn. stavba hlavní a stavby vedlejší nesmí dohromady zastavět více jak 35 % z pozemku (včetně zpevněných ploch)“	O
	koeficient zeleně	-	-	-	-
	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	-	-	-	-



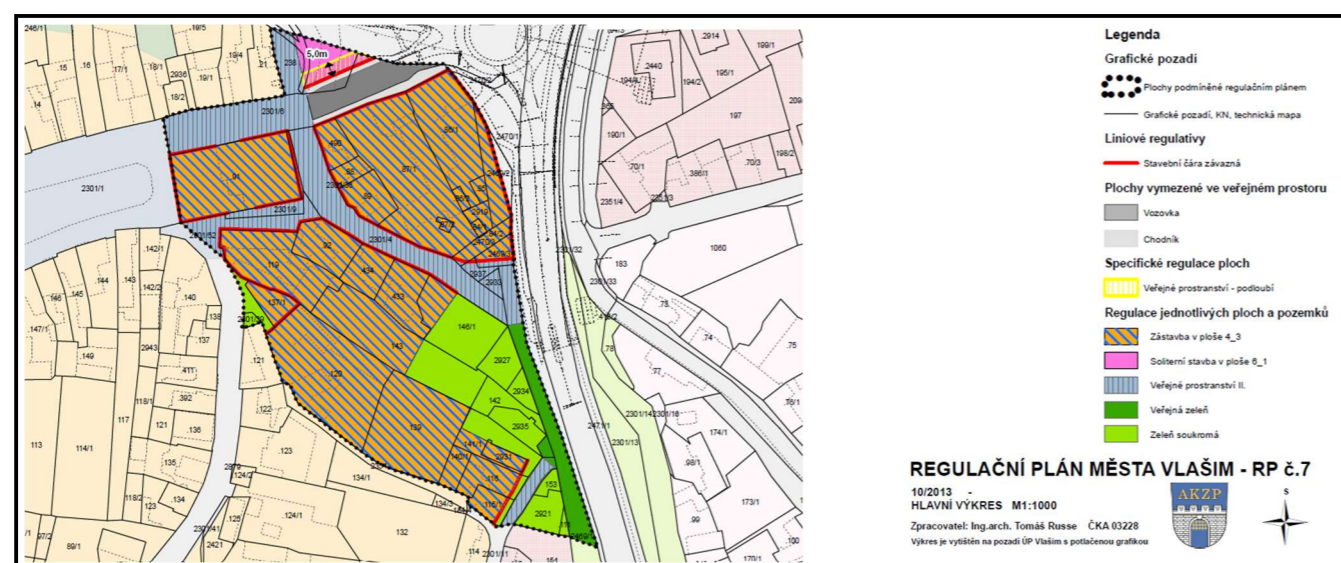
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Charakter zástavby	podlažnost	1PP + 1NP + P, 1PP + 2NP + P	O	„definice 1PP (podzemní podlaží) dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Podzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.“ · definice 1NP,2NP (nadzemních podlaží) dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy: „Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží stručně nazývá také: 1.podlaží, 2. Podlaží atd.,	N
	Výška zástavby	„výšková hladina budoucích staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu“	O		O
	výška hřebene	8,5m pro 1PP+1NP+P 10,5m pro 1PP+2NP+P	O	„výškou budovy k hřebeni střechy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli terénem upraveným násypem) ke hřebeni“	N
	orientace hřebene	„orientace štítu je závazná, vyznačená v grafické část, Orientace štítu je závazná, s odchylkou 20° na každou stranu od hlavní podélné osy“	O	-	N
	tvary střech	„definován je tvar střechy hlavního objektu: symetrická sedlová, výjimečně polovalbová“	O	-	A
	sklon střech	35°-45°	T	-	N
	vikýře	-	-	-	-
Způsob (struktura) zástavby	definice hmotově prostorového parametru budov	„doporučeno je, aby doplňkové stavby (garáže, kolny, dílny apod.) byly umístovány tak, aby tvořily se stavbou hlavní jeden stavební celek (např.do půdorysu „L“) nebo rovnoběžně se stavbou hlavní“	T	-	N
	půdorysný tvar	„doporučen je půdorys hlavního objektu obdélníkový, s poměrem stran 1:2 a více (1:3, apod.)“	O	-	N
	situování staveb	„Pro domy, které nejsou umístěné na závazné stavební čáře, platí prostřídaná zastavěnost respektující pohorský charakter zástavby na větších parcelách, v centrální ploše řešeného území“	T	-	N
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	-	-	-	-



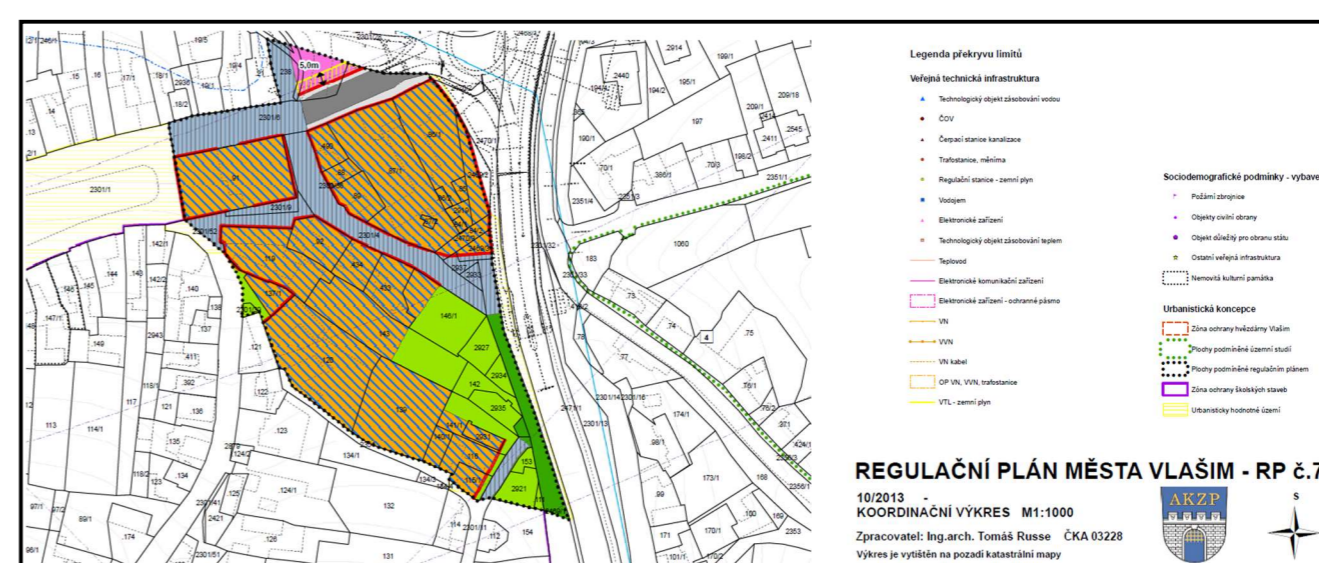
Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	Tlumená barevnost omítek, doporučená bílá, nedoporučeny syté výrazné barvy	T	-	N
	materiál střešní krytiny	barevnost střechy není určena	T	-	N
	sklo	-	-	-	-
	oplocení	„a. ploty: oplocení na hranici vlastního pozemku (uliční čára) směrem do veřejného prostranství nízké průhledné max. výška 100 cm jako oplocení předzahradky · b. ohradní zdi: oplocení na hranici zastavitelné plochy (stavební čára) směrem do veřejného prostranství- max. výška 170 cm – doporučeno zejména pro stavby v blízkosti silnice I/39- ochrana proti hluku (materiál například omítané zdivo, kámen), kde je možno až 3 metry.“	T	-	N
	pozice vrat	-	-	-	-
Ochrana přírodního prostředí	ÚSES	„jsou nepřipustné jakékoliv změny, ohrožující funkčnost územního systému ekologické stability v bezprostřední blízkosti řešeného území“	T	-	N
Ochrana zdravých životních podmínek	negativní spolupůsobení aktivit	„U parcel 1-6 a 41-71 je nutné prokázat splnění hygienických limitů pro hluk“	T	-	N
	odpadní vody	„všechny stavby musí být napojeny na veřejnou technickou infrastrukturu (napojení na ČOV)“	T	-	N
Doprava	pozemní komunikace	„Komunikace typu D1 (obytná zóna) je navržena pro zástavby mimo páteřní komunikaci. Vozovka je tvořena dvěma jízdními pruhy. V celé délce je šířka 4,5m. Rychlost na této komunikaci je 20 km/h. Profil, v kterém je tato komunikace vedena, je široký 12 m“	O	-	N
	pěší, cyklistika	„Z komunikací typu D2 je navržena v řešené oblasti stezka pro pěší a cyklisty. Stezka pro pěší a cyklisty vede mezi zástavbou parcel č. 15 a 16 a napojuje se na hlavní komunikaci typu D1“	O	-	N
	doprava v klidu	„Parkování a garáže budou budována na vlastních pozemcích jako součást stavby (budou součástí stavebního povolení).“	T	-	N
Vymezení VPS a asanací		Asanace se nepředpokládají. VPS – v grafické části.	O	-	N



<b>Regulační plán č.7<sup>8</sup></b>	
č.	7
Projektant, zhotovitel	Ing. arch. Tomáš Russe, Ing. arch. RUSSE TOMÁŠ,
Kraj, ORP	Středočeský, Vlašim
Obec	Vlašim
Katastrální území	k.ú. Domašín, Bolina, Hrozená Lhota, Znosim, Nesperská Lhota, Vlašim
Nabytí účinnosti	8.11.2013
Pořizovatel	Městský úřad Vlašim
Způsob pořízení	Regulační plán pořízený z podnětu zastupitelstva obce
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	-
Popis řešeného území	<i>„Řešené území bylo vymezeno v ÚP Vlašim, vydaném v r.2010. Součástí schváleného ÚP bylo zadání RP s konkrétním vymezením řešeného území.“</i>
Charakter RP	<i>„Z hlediska širších územních vztahů nemění nijak využití území, reguluje významně možnost doplnění veřejných prostor s přesně definovanou hranicí mezi stavbou a veřejným prostorem.“</i>



Obr. č. 23 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP č.7



Obr. č. 24 – Výřez koordinačního výkresu s legendou RP č.7

<sup>8</sup> [15] Vše zdroj Regulační plán č.7



Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
<b>Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby</b>	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	<i>„kap. IV. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území 1. RP definuje stavební čáru a další definice území. 2. RP je dostatečným nástrojem pro vlastní ochranu území.“</i>	T	-	N
<b>Regulační čáry</b>	regulační čára	-	-	-	-
	uliční čára	-	-	-	-
	stavební čára	<i>„U stavební čáry je nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit (např. v případě blokové navazující zástavby). Stavební čára závazná.“</i>	O	<i>„Stavební čára definuje povinnou hranu objektu ve vztahu k veřejnému prostoru“</i>	O
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	-	-	-	-
<b>Určení využití pozemků a objektů</b>	funkční využití pozemků	Soukromá zeleň, veřejné prostranství, soliterní zástavba, ...	O	Veřejné prostranství: Parkoviště pro osobní vozy, možné dočasné stání pro zásobování i pro nákladní vozidla, veřejná zeleň	A
<b>Míra využití území</b>	koeficient zastavěnosti pozemku (zastavěnost pozemku)	-	-	-	-
	koeficient zeleně	-	-	-	-
	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	-	-	-	-
<b>Charakter zástavby</b>	podlažnost	-	-	-	-
	Výška zástavby	-	-	-	-
	výška hřebene	-	-	-	-
	orientace hřebene	<i>„V případě sedlové střechy bude umístění hlavního hřebene vždy rovnoběžné se stavební čárou.“</i>	T	-	A
	tvar střech	není konkretizováno – jen zmiňuje možnost sedlové střechy	T	-	N
	sklon střech	-	-	-	-
	vikýře	<i>„Na stavbě bude vždy pouze jeden typ vikýře; tento požadavek neplatí pro zakončení rizalitu nebo arkýře v ploše střechy. Vikýře nesmí zabírat půdorysně více nežli 50% střechy, stejně tak ani v uličním prostoru nesmí být plocha vikýřů větší než 50% čelní plochy střechy – měřeno na čelním kolmém pohledu. Vikýř nesmí začínat blíže než 1,5m od štítu budovy“</i>	T	-	N



Regulativy	Název	Příklad vyjádření v dokumentaci	Forma výskytu	Definice	Odůvodnění
Způsob (struktura) zástavby	definice hmotově prostorového parametru budov	-	-	-	-
	půdorysný tvar	-	-	-	-
	situování staveb	-	-	-	-
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	blokový	O	-	N
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	<i>„Barevnost jednotlivých staveb bude posuzována vždy s ohledem na sousední nemovitost. Sytost barev v ploše větší než 70% fasády bude do 60% sytosti daného odstínu.“</i>	T	-	N
	materiál střešní krytiny	-	-	-	-
	sklo	<i>„Na jedné stavbě budou umístěny maximálně dva z dále uvedených tvarů oken, ostatní tvary jsou nepřipustné: čtvercové, obdélné, trojúhelníkové, kulaté“</i>	T	-	N
	oplocení	-	-	-	-
	pozice vrat	<i>„Vrata a dveře na uliční fasádě u novostaveb budou mít vždy pravoúhlý tvar. Pokud tomu jiné právní předpisy nebrání, bude jejich otevírání vždy směrem do budovy.“</i>	T	-	N
Ochrana přírodního prostředí	ÚSES	-	-	-	-
Ochrana zdravých životních podmínek	negativní spolupůsobení aktivit	-	-	-	-
	odpadní vody	-	-	-	-
Doprava	pozemní komunikace	-	-	-	-
	pěší, cyklistika	-	-	-	-
	doprava v klidu	<i>„Stavby samostatných garáží jsou povoleny pouze ve vnitrobloku.“</i>	T	-	N
Vymezení VPS a asanací		nevymezuje	T	-	O





### 2.2.3 Přehledné vyhodnocení

V následující tabulkách č. 5 a č. 6, jsou graficky zvýrazněny výskyty u jednotlivých prvků. Barevné (modré) vyznačení polí v tabulce č. 5 znamená, že se daný prvek v regulačním plánu vyskytuje. (RP jsou očíslovány. Čísla odpovídají číslům jednotlivých dokumentů z předchozí kapitoly). Pokud v poli barva chybí, prvek se nevyskytuje. Stejný princip platí i pro tabulku č. 6. Zde jsou znázorněny vyskytující se definice k jednotlivým prvkům regulace. Červeným ohraničením jsou vymezeny prvky k řešení v následujících kapitolách. Pro přehlednost jsou čísla s odpovídajícími regulačními plány uvedeny v tabulce vedle tab. č. 4.

Tab. č. 4 číselování vybraných regulačních plánů

č.	Název RP
1	Regulační plán Jáchymov - Mariánská
2	Regulační plán Husova-Kollárova (k. ú. Velká Hleďsebe)
3	Regulační plán "Obytný soubor Na terasách II. a III. etapa"
4	Regulační plán - rozvojová zóna Přeštice - severní předměstí II
5	Regulační plán městské památkové rezervace Pelhřimov
6	5. Regulační plán Černá v Pošumaví Mokrá
7	Regulační plán č. 7 Vlašim

Tab.č. 5 – Výskyty prvků regulace ve vybraných regulačních plánech

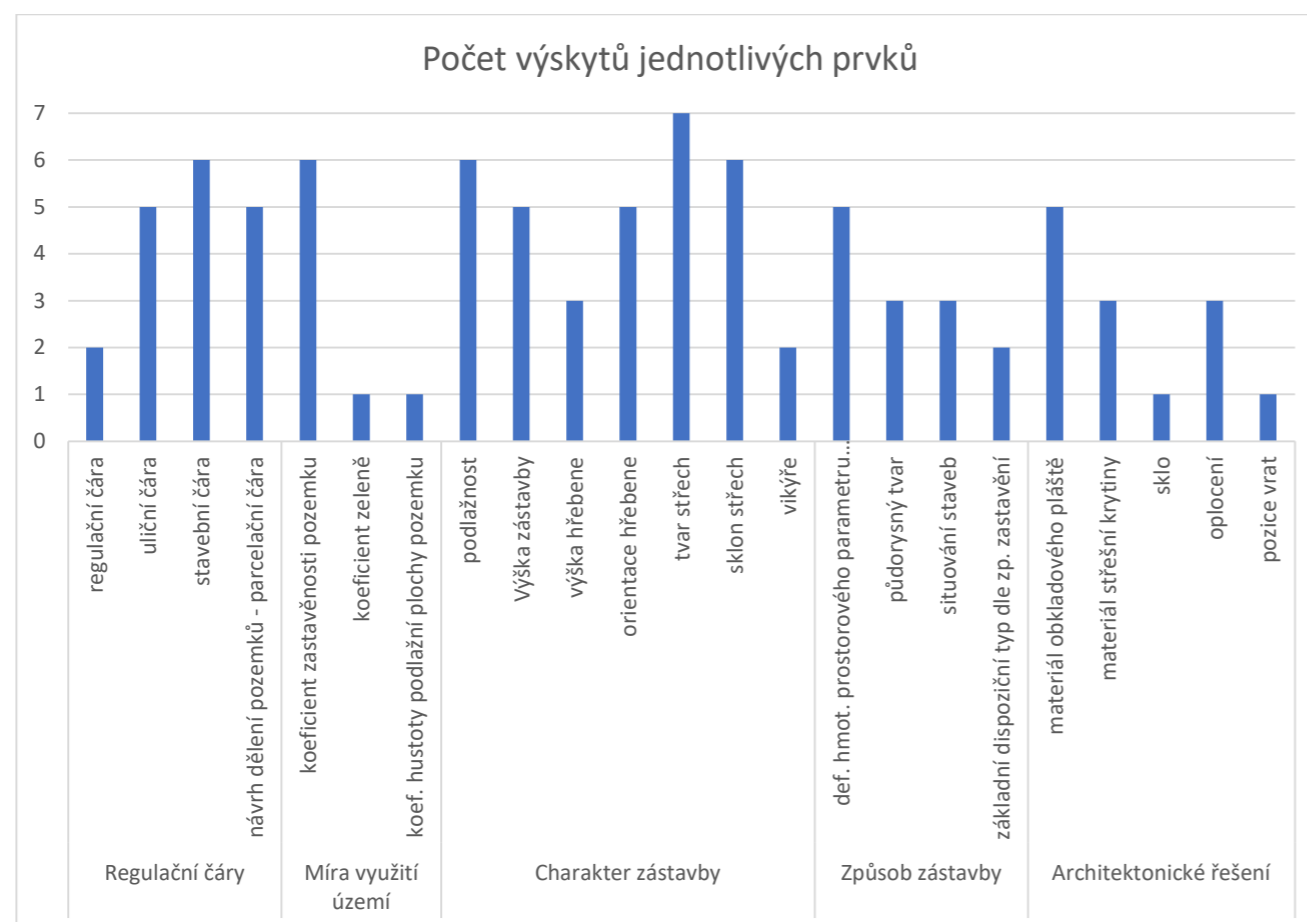
č	Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby	Regulační čáry				Určení využití pozemků a objektů	Míra využití území			Charakter zástavby						Způsob zástavby				Architektonické řešení						Ochrana přírodního prostředí	Ochrana zdravých životních podmínek		Doprava			Vymezení VPS a asanací		
		regulační čára	uliční čára	stavební čára	návrh dělení pozemků - parceláč ní čára		funkční využití pozemků	koeficient zastavěnosti pozemku (zastavěnost pozemku)	koeficient zeleně	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	podlažnost	Výška zástavby	výška hřebene	orientace hřebene	tvary střech	sklon střech	vikýře	definice hmotové prostorového parametru budov	půdorysný tvar	situování staveb	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	materiál obkladového pláště	materiál střešní krytiny	sklo	oplocení		pozice vrat	ÚSES	negativní spolupůs obení aktivit	odpadní vody	pozemní komunik ace		pěší, cyklistika	doprava v klidu
1	•	•				•	•		•	•			•	•		•			•	•				•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
2	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			•	•		•	•	•						•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
3	•		•	•	•	•	•			•			•	•								•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
4	•		•	•	•	•	•			•			•	•		•		•				•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
5	•		•	•	•	•	•			•	•		•	•		•	•			•	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
6	•		•	•	•	•	•			•	•		•	•		•	•			•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
7	•		•	•		•							•	•					•	•		•		•								•	•	•

Tab.č. 6 – Definice prvků regulace ve vybraných regulačních plánech

č	Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby	Regulační čáry				Určení využití pozemků a objektů	Míra využití území			Charakter zástavby						Způsob zástavby				Architektonické řešení						Ochrana přírodního prostředí	Ochrana zdravých životních podmínek		Doprava			Vymezení VPS a asanací					
		regulační čára	uliční čára	stavební čára	návrh dělení pozemků - parceláč ní čára		funkční využití pozemků	koeficient zastavěnosti pozemku (zastavěnost pozemku)	koeficient zeleně	koeficient hustoty podlažní plochy pozemku	podlažnost	Výška zástavby	výška hřebene	orientace hřebene	tvary střech	sklon střech	vikýře	definice hmotové prostorového parametru budov	půdorysný tvar	situování staveb	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	materiál obkladového pláště	materiál střešní krytiny	sklo	oplocení		pozice vrat	ÚSES	negativní spolupůs obení aktivit	odpadní vody	pozemní komunik ace		pěší, cyklistika	doprava v klidu			
1		•					•		•	•			•			•																					
2		•					•	•		•						•																					
3				•			•															•	•														
4																																					
5			•	•																																	
6			•	•			•																														
7				•																																	



Graf č. 3 – Výskyt prvků



Podíváme-li se na *tabulku č.5*, případně *graf č.3*, je patrné, že nejčastěji je z prvků regulace používán tvar střech. Ten je použit ve všech analyzovaných regulačních plánech. Následuje stavební čára, koeficient zastavěnosti pozemku, podlažnost a sklon střech. Ti jsou regulativy v 6 ze 7 regulačních plánů. Výjimečně se vyskytl koeficient zeleně, koeficient hustoty podlažních ploch, pozice vrat a sklo. Obecně lze konstatovat, že nejčastěji se vyskytují regulační prvky v kategorii regulačních čar a charakteru zástavby, což může být dáno typem regulačního plánu. Vzhledem k tomu, že většina z vybraných je charakterem nejbližší regulaci zastavitelného území v návaznosti na jiné zastavěné území, přičemž většina z nich vymezuje plochy pro bydlení, je téměř logické, že se autoři nejvíce zaměří právě na prvky regulující charakter zástavby (podlažnost, výška zástavby, ...) a umístění staveb v území (regulační čáry). Mnoho pozornosti nebylo autory věnováno architektonickému řešení, přestože právě architektonická podoba zástaveb, hraje společně s charakterem zástavby podobně důležitou roli ve výrazu krajiny.

Na rozdíl od *tab. č. 5*, která znázorňuje výskyty jednotlivých prvků, *tab. č. 6* (viz výše) znázorňuje definici použitých prvků regulace. Už od prvního pohledu je vidět obrovský rozdíl. Málokdy jsou totiž použité prvky nějak definované. Tímto srovnáním je jasné podložena domněnka, že spousta autorů sice regulativy v hojně míře používá, nicméně je dostatečně nevymezuje. Zejména pak pro uživatele, kteří nejsou z oboru a nemusí tudíž všem použitým výrazům rozumět, je toto (ne)řešení značnou komplikací.

Za zmínku přesto nicméně stojí poměrně často definované pojmy jako jsou: stavební čára, koeficient zastavěnosti pozemku, případně podlažnost. Mnohé z nedefinovaných prvků, definici v určitých případech nepotřebují, např.: orientace hřebene, sklon střech a mnohé ze skupiny architektonického řešení, jsou obecně známé a používané pojmy.

## 2.3 Vyhodnocení prvků regulace

### Regulační čáry

Pojem **Regulační čára** se objevil celkem ve 2 vybraných regulačních plánech. Konkrétně v prvním a druhém. V obou případech je pojem definován. V prvním případě je to definice poměrně obecná a jednoduchá, avšak pro uživatele jednoznačná a dobře výstižná: „Regulační čáry udávají hranici, kam až mohou objekty zasahovat“<sup>[9]</sup>. V druhém případě je definice tohoto prvku obsáhlejší. Principiálně říká totéž, avšak budí dojem, že je striktnější, zároveň však umožňuje možný rozptyl. „je čára stanovující nejbližší možné usazení líce stavby vzhledem k poloze pevného prvku v území. Stavba přitom může být umístěna dále od regulační čáry (směrem do vymezených pozemků nebo jejich částí) avšak nesmí ani svoji částí přesáhnout území regulační čarou vymezené.“<sup>[5]</sup>. Na rozdíl od prvního RP je zde použití tohoto prvku regulace rovněž dostatečně odůvodněno.

Mnohem častější je výskyt pojmu „**Uliční čára**“. Konkrétně tento prvek reguluje využití území v 5 ze 7 plánech. S definicí a odůvodněním použití už je to poněkud horší. Definována byla uliční čára pouze ve dvou z 5 uvedených plánů. V prvním: „linie oddělující půdorys komunikací od půdorysu bloku (od souboru stavebních parcel a ostatních ploch a pozemků)“<sup>[13]</sup>. Ve druhém: „Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje blok.“<sup>[14]</sup> V obou případech je uliční čára jakousi hranicí oddělující soukromé a veřejné prostranství, přičemž pro první z nich pravděpodobně znamená veřejné prostranství komunikaci, nikoliv veřejné prostranství například zeleně apod.

Nejčastěji se vyskytujícím v této skupině regulačních čar je **stavební čára**. Objevila se celkem v 6 ze 7 RP a ve 4 byla rovněž definována. Např.: „Hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Podle návaznosti budov rozeznáváme s.č. uzavřenou a s.č. otevřenou. Podle závaznosti hovoříme o s.č. závazné a s.č. nepřekročitelné U bloku můžeme rozlišit stavební čáru vnější a vnitřní.“<sup>[14]</sup> Obdobně znějí i ostatní definice. V porovnání s ostatními se takto početné definice objevují pravděpodobně díky tomu, že je tento pojem součástí z. 283/2021 Sb. Stavební zákon, v němž je definován.

Posledním prvkem této skupiny je **parcelační čára** (návrh dělení pozemků). Parcelaci vymezeného území ve vybraných regulačních plánech řeší celkem 5 ze 7 RP. Žádný z nich ji však nedefinuje, byť s ní každý pracuje. Důvodem by mohlo být vědomí projektantů, že se každý uživatel, respektive občan České republiky, někdy setkal s pojmy jako jsou: Katastr nemovitostí, parcela, parcelní číslo atd. a tudíž jako fakt přijme i navrženou parcelaci ve vybraném regulačním plánu. Tomu odpovídá i forma odůvodnění zvolené parcelace. Mnohdy se autoři odvolávají na stávající geometrický plán nebo historický způsob parcelace v okolí.

### Míra využití území

**Koeficient zastavěnosti pozemku** patří v rámci výběru mezi ty nejpoužívanější. Až na jednu výjimku byl použit ve všech regulačních plánech. V části odůvodnění je rovněž jedním z nejvíce se vyskytujících. Příklad odůvodnění: „Koeficient hustoty zastavěné plochy pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku.“<sup>[9]</sup> a „Udává maximální procentuální podíl celkové plochy pozemku k zastavěné ploše rodinným domem, resp. K zastavěné ploše doplňkovými stavbami“<sup>[12]</sup>. Už z obsahu obou zmíněných definic je patrné, že se autoři na definici tohoto prvku shodují. Horší už je to s odůvodněním navrženého koeficient. Ve



většinou případech není vůbec zdůvodněna hodnota koeficientu, přičemž se jedná o dost zásadní prvek regulace, který v případě nedodržení podněcuje nesouhlas s vydáním stavebního povolení.

Oproti koeficientu zastavěnosti je **koeficient zeleně** v podstatě nevyužíván. Zmíněn byl pouze v jednom regulačním plánu společně s definicí: „*udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.*“<sup>[11]</sup> Nepoužití tohoto prvku může vycházet z regulace zastavěnosti, kdy se předpokládá, že zbývající část pozemku, potažmo areálu, či území, bude využita pro zeleň. Zejména pak pro plochy bydlení, které regulují regulační plány nejvíce se počítá s tím, že vše (většina) mimo zastavěnou plochu domem bude využita jako zahrada.

Obdobně jako koeficient z předchozího odstavce je na tom **koeficient hustoty podlažní plochy** pozemku. Ten byl rovněž použit pouze u jednoho vybraného regulačního plánu. Jeho definice zní: „*Koeficient hustoty podlažní plochy vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku.*“<sup>[9]</sup> Podobný koeficient užívá v reálu například Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy pro své vymezené plochy. Tento prvek je rovněž bez odůvodnění.

### Charakter zástavby

Mezi další nejpoužívanější prvky regulace by se dala zařadit **podlažnost**. Byla použita celkem v 6 RP a ve 3 z nich byla rovněž definována. Např.: „*Podlažnost udává rozsah minimálního a maximálního počtu nadzemních podlaží objektu (bez podkroví).*“<sup>[9]</sup> V zásadě se definice od sebe nikterak neliší. Liší se jen samotná hodnota regulativu, což je podmíněno typem regulačního plánu a vymezeným územím.

Podobně je na tom i **výška zástavby**. Ta navazuje především na výše zmíněnou podlažnost. Např.: „*Výška zástavby je vymezena jako maximálně dvoupodlažní objekt s podkrovím.*“<sup>[5]</sup> a „*Zachovat výškovou hladinu zástavby v MPR, tj. absolutní výšku hřebene střech, sklon a tvar střech památkově chráněných budov i ostatních objektů v MPR podle požadavků památkové péče na obraz MPR.*“<sup>[13]</sup> V tomto případě už se výšky zástavby v definicích značně rozcházejí. Většina z nich se odvolává na podlažnost, která ale v principu není totéž, pokud není nikde uvedeno, jak vysoké je, nebo se alespoň předpokládá pro 1 patro objektu. Problém nastává zejména pak v tom, že stavebníci sice dodrží limit podlažnosti, avšak výška jednotlivých podlaží už regulována není a objekty se tak od sebe mohou lišit v řádech několika metrů, což způsobuje značnou rozdílnost objektů v území.

Méně často je regulovaná **výška hřebene**. V tomto vzorku regulačních plánů byla použita konkrétně ve 3 a definována byla ve 2 z nich. Je definována např. takto: „*Výška hřebene je dána průmětem šikmých střešních rovin ve sklonu 35°- 45°.*“<sup>[13]</sup> a „*výškou budovy k hřebeni střechy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn s původním terénem (nikoli terénem upraveným násypem) ke hřebeni.*“<sup>[14]</sup> Zatímco druhá z uvedených definic je jasná a pochopitelná, ta první už je pro uživatele zbytečně komplikovaná, stejně jako není nutné uvádět sklon střech, které nemusí být nutně v uvedeném rozsahu.

Dalším, velmi často regulovaným prvkem je orientace hřebene. Byl je použita v 5 RP, definována není v žádném z nich. Nejčastěji se orientace hřebene reguluje ve vztahu k uliční čáře – kolmo, rovnoběžně atd. Dalo by se tedy říci, že už samotné spojení tohoto prvku regulace s určitým směrem je natolik pochopitelný, že není v tomto případě nutné další definice.

Regulativem, který byl použit ve všech (kromě sklonu, ten byl použit v 6 ze 7) výběrech je **tvár a sklon střech**, avšak definován byl jen tvár, a to v jednom z nich a zní takto: „*Způsob zastřešení objektu udává typ střechy pro jednotlivé objekty.*“<sup>[9]</sup> Ve spojitosti s uvedením sklonu střech je ve většině případech naprosto zřejmé, co a jak je regulováno. Proto i s odkazem na odůvodnění orientace hřebene není dle mého názoru tvár a sklon střech dále definovat.

Nejméně používaným prvkem v této skupině je regulace **vikýřů**. Regulován byl pouze ve 2 RP a definován v žádném z nich. Oba z nich vymezují jejich možné použití, velikost a částečně i jejich umístění. Dalo by se říci, že vikýře jsou mnohdy opomíjeným, avšak o to více výrazným prvkem objektu, který by si zasloužil při nejmenším častější regulaci, aby nedocházelo k nevzhledným a rušícím zástavbám zejména rodinných domů.

### Způsob zástavby

Dalším, rovněž jedním z nejpoužívanějších regulativem skupiny pojmenované jako způsob zástavby je **definice hmotově prostorového parametru budov**. Použit byl celkem v 5 RP a definován v 1 z nich, konkrétně takto: „*Hmotový objem zástavby je vymezen poměrem celkové podlažní plochy k ploše stavební parcely.*“<sup>[9]</sup> Byť se dle mého názoru tento parametr dal „roztříštit“ například mezi regulaci sklonu, koeficientu zastavěnosti, podlažnosti atd. je při nejmenším zmiňován v mnohých RP, byť u většiny z nich není uvedena žádná hodnota, či příklad, pouze se odkazuje ve větší míře na hmotovou zástavbu v okolí řešeného území.

Dalšími, charakterově si podobnými prvky regulace této skupiny jsou: **půdorysný tvar, situování staveb a základní dispoziční typ dle způsobu zastavění**. Co se týče četnosti použití, jsou využity téměř identicky, stejně jako nejsou až na jednu výjimku definovány nikde. Například RP 5. *Regulační plán Černá v Pošumaví Mokrý*, doporučuje půdorysný tvar objektů v poměru stran 1:2 a více, společně s umístováním objektů na pozemku s cílem respektovat určitý charakter území. Další z nich se situováním staveb odvolávají na zavedené stavební čáry apod., nebo určují dispoziční typ jako způsob zastavění izolovaných a skupinových objektů. Přestože nebyly tyto prvky regulace použity ve větší míře, při pohledu na to, jak zásadně vymezují prostor a podobu objektů, je rovněž považují za jedny z těch důležitějších.

### Architektonické řešení

Tato část by se dala rozdělit na další dvě. Na skupinu regulující fyzickou podobu objektů a skupinu omezující podobu hranice pozemků. Do první z nich by se daly zařadit prvky regulace: **materiál obkladového pláště, materiál střešní krytiny a sklo**. Nejvíce se ve vybraném vzorku vyskytl materiál obkladového pláště, v závěsu za ním materiál střešní krytiny a nikde se nevyskytla regulace použití skla, stejně jako nebyl žádný z uvedených prvků definován. Ve vybraných plánech se jako materiál obkladového pláště reguluje zejména sytost, barevnost, typ pláště (omítka, obklad, ...), jako materiál střešní krytiny její formát, typ (cementová, pálená, ...) a barevnost. U skla je to pak zejména tvar oken. Přestože nemají tyto prvky uvedenou definici, nespátřují ji jako nutnou.

Do druhé skupiny by se zařadilo oplocení pozemku a pozice vrat. Oplocení se reguluje celkem ve 3 vzorcích, v nichž je definováno ve 2 z nich, pozice vrat je použita ve 2 RP. Příklad definice oplocení: „*Oplocení stavebního pozemku na rozhraní soukromého a veřejného prostoru s předepsaným charakterem.*“<sup>[11]</sup> a pozice vrat: „*Určuje rozhraní mezi veřejně přístupnou plochou a plochou soukromou.*“<sup>[11]</sup> V zásadě všechny plány používající tyto prvky regulace vymezují jejich výšku, podezdívky, průhlednost či materiál (dřevo, beton, ...). Vzhledem k tomu, že se jedná v krajních případech o velmi rušivé elementy nejen veřejného prostranství, např. nepřiměřené výšky plotu (vrat), použití neprůhledných materiálů (beton) by se měl tento regulativ objevovat častěji a měl by být více regulován, zvláště v době, kdy se má každý uživatel pozemku potřebu uzavírat před okolím za vysokými, za mnohdy velmi nevzhlednými ploty (vraty).



### 3. Podrobná analýza užití regulačních čar

Regulační čára je poměrně obsáhlý pojem, který zahrnuje vysokou míru typologie. S tím souvisí i vysoká variabilita čar, jejich různá závaznost, stejně jako mnohdy se rozcházející výklady, respektive definice jednotlivých druhů čar. Jak už bylo rozděleno v kapitolách výše, budou se následující odstavce věnovat zejména čarám stavebním, uličním, parcelačním a jejich odnožím. Zdroji budou v tomto případě zejména zákon č.283/2021 Sb. Stavební zákon a nejrůznější metodiky.

#### Stavební čára

Stavební čára by se dala charakterizovat jako hranice určující vzdálenost objektu (domu) na pozemku od veřejného prostranství. Na rozdíl od uliční čáry se neshoduje s hranicí pozemku. V zásadě vymezuje hranici zastavění, čímž rozděluje pozemek (blok) na část zastavitelnou a nezastavitelnou.

V následující tabulkách je uvedeno několik zdrojů a jejich výklady různých druhů stavebních čar.

Tab. č. 7 – definice stavební čáry v různých zdrojích

Zdroj	Definice
283/2021 Sb. Stavební zákon	„Rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu“ <sup>[16]</sup>
Pražské stavební předpisy (PSP) §21	„Hranice vymežující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami“ <sup>[17]</sup>
Metodika UUR – Charakter a struktura zástavby městských sídel	„Přímka spojující přilehlá nároží sousedních domů.“ <sup>[18]</sup>
Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR 2017	„Stavební čára je rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, je závazná a určuje polohu hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu.“ <sup>[19]</sup>
Oberstein, Ivo, Cach, Jan. Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001	„Stavební čára je hranice, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku. Poloha hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu.“ <sup>[19]</sup>

Tab. č. 8 – definice různých druhů stavebních čar v různých zdrojích

283/2021 Sb. Stavební zákon	uzavřená	„stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby“ <sup>[16]</sup>
	otevřená	„stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami“ <sup>[16]</sup>
Pražské stavební předpisy (PSP) §21	uzavřená	„jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná“ <sup>[17]</sup>
	otevřená	„jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná“ <sup>[17]</sup>
	volná	„jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.“ <sup>[17]</sup>
Metodika UUR – Charakter a struktura zástavby městských sídel	vnější	„Rozhraní vymežující zastavění na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku, tj. směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.“ <sup>[18]</sup>
	vnitřní	„Vymezení zastavění na pozemcích směrem dovnitř bloku.“ <sup>[18]</sup>
	uzavřená	„Rozhraní vymežující zastavění na pozemcích, souvisle a úplně v celé šířce pozemků.“ <sup>[18]</sup>
	otevřená	„Rozhraní vymežující zastavění na pozemcích, stavebně přerušované na hranicích sousedních pozemků stavebními mezerami.“ <sup>[18]</sup>
	závazná	„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).“ <sup>[18]</sup>
	nepřekročitelná	„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).“ <sup>[18]</sup>
Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR 2017	uzavřená	„Rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby“ <sup>[19]</sup>
	otevřená	„rozhraní přerušované stavebními mezerami“ <sup>[19]</sup>
Oberstein, Ivo, Cach, Jan. Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001	závazná	„rozhraní musí zástavba dodržet v celém svém průběhu, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat – s výjimkou arkýřů, rizalitů apod.“ <sup>[19]</sup>
	nepřekročitelná	„rozhraní nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven – opět s výjimkou arkýřů, rizalitů stanovené hloubky atd.“ <sup>[19]</sup>
	vnější	„vzdálenost mezi nimi je pak „hloubkou zástavby“ <sup>[19]</sup>
	vnitřní	



Z předchozích tabulek je patrné, že výkladů stavebních čar je napříč zdroji několik stejně jako jejich dělení. Žádná z definic se co do slovního vyjádření neshoduje, avšak v principu mají, až na Metodiku UUR, stejnou podstatu a význam. Jakýmsi průřezem těchto definic by se dalo konstatovat, že stavební čára je hranice určující vzdálenost objektu (domu) na pozemku od veřejného prostranství. Na rozdíl od uliční čáry se neshoduje s hranicí pozemku. V zásadě vymezuje hranici zastavění, čímž rozděluje pozemek (blok) na část zastavitelnou a nezastavitelnou.

Nejčastěji se vyskytuje dělení čar na **otevřenou** a **uzavřenou**. Toto dělení použili až na 1 výjimku všechny zdroje. První z nich by se dala charakterizovat jako hranice, od níž nesmí zástavba ustupovat ani přestupovat, a zároveň není po celé své délce zastavěná, tj. rozhraní mezi jednotlivými zástavbami je přerušované. (budovy samostatně stojící). To je typické např. pro zástavbu izolovanými rodinnými domy.



Obr. č. 25 a 26 – Zástavba dle otevřené uliční čáry Mariáňovice

**Uzavřená** stavební čára je na rozdíl od otevřené po celé své délce souvisle zastavěná, přičemž nesmí rovněž nikde ustupovat. Tento typ je charakteristický pro řadovou zástavbu domy, ať už rodinnými v nové zástavbě, či se jedná o historickou zástavbu ve městech podél významných tříd a ulic.



Obr. č. 27 a 28 – Zástavba dle uzavřené uliční čáry Prachatice

Dalšími typy stavebních čar jsou dle uvedených zdrojů čára vnější a vnitřní, závazná, nepřekročitelná a volná. **Vnější stavební čára** určuje maximální možnou hranici umístění stavby ve vztahu k veřejnému prostranství. Respektive stavba musí být umístěna uliční fasádou na stavební čáře vnější, případně hlouběji na pozemku (ne

však blíže k veřejnému prostoru). Naproti tomu **stavební čára vnitřní** určuje maximální možnou hloubku zástavby směrem do pozemku. Rozdíl čáry vnější a vnitřní pak znamená hloubku zástavby.

**Stavební čára závazná** by se dala interpretovat jako rozhraní, které musí zástavba v celém svém průběhu dodržet, což znamená, že nesmí hranici překračovat ani od ní ustupovat. Nepřekročitelnou stavební čáru na rozdíl od závazné nemusí zástavba nutně dodržovat v celém svém v průběhu, nesmí jí jen překračovat směrem ven (většinou do veřejného prostoru).

**Volnou stavební čáru** v uvedených zdrojích řeší pouze Pražské stavební předpisy. Ta je ze všech předchozích čar nejméně limitující. Umožňuje libovolně od hranice čáry ustupovat stejně jako jí umožňuje po celé své délce zastavět. Je to však možnost, nikoliv povinnost.

Závěrem by se dalo shrnout, že typů stavebních čar je napříč urbanistickou tvorbou několik. V principu definice stavební čáry jako takové, říkají totéž. Tedy to, že se jedná o jakousi pomyslnou hranici předělující pozemek na část zastavitelnou a nezastavitelnou. Různé typy stavebních čar pak dále konkretizují závaznost umístění objektu na pozemku a vztah samotného objektu k jednotlivým stavebním čarám. Nejčastěji se vyskytuje stavební čára otevřená a uzavřená. Tyto dvě jsou co do závaznosti nejvíce limitujícími. Na další pomyslnou příčku v rámci závaznosti by se dala postavit stavební čára závazná. Nejméně závaznou je pak poslední z nich v tomto výčtu, stavební čára volná.

### Uliční čára

Uliční čára je v přeneseném významu jedním z nejdůležitějších nástrojů pro výstavbu ve městech a obcích obecně. Stanovuje hranici mezi veřejným prostranstvím a soukromým pozemkem nebo zastavitelnými plochami. Nejčastěji je uliční čára ve skutečnosti vymezena plotem nebo průčelím domu, na který obvykle navazuje chodník, komunikace, případně veřejná zeleň. Stejně jako je mnoho různě podaných definic stavebních čar, je tomu tak i v případě čar uličních. V následující tabulce je uvedeno hned několik zdrojů a jejich forma definice a rozdělení čar, které víceméně korespondují s uvedeným komentářem viz výše.

Tab. č. 9 – definice uliční čáry v různých zdrojích

Zdroj	Definice
Pražské stavební předpisy	<i>Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.</i> <sup>[17]</sup>
Maier, Karel: Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů. Praha: FA ČVUT, 2001	<i>Uliční čára je hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem</i> <sup>[19]</sup>
Oberstein, Ivo, Cach, Jan: Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001	<i>Hranice mezi regulovanou (nebo „regulační“) parcelou a veřejným prostranstvím případně veřejným komunikačním prostorem.</i> <sup>[19]</sup>
Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR	<i>Uliční čára je hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím.</i> <sup>[19]</sup>



Tab. č. 10 – definice různých druhů uličních čar v různých zdrojích

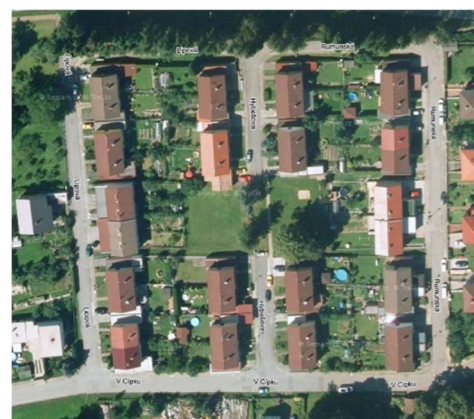
Zdroj	Dělení	Definice
Pražské stavební předpisy	-	-
Maier, Karel: Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů. Praha: FA ČVUT, 2001	uzavřená	„uzavřená uliční čára vymezuje blok“ <sup>[19]</sup>
Oberstein, Ivo, Cach, Jan: Názvosloví urbanismu a územního plánování. Praha: FA ČVUT, 2001	uzavřená	„Uzavřená uliční čára logicky vymezuje blok.“ <sup>[19]</sup>
Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR	-	-

Ve vybraných zdrojích se vyskytuje pouze jeden typ uliční čáry a tou je uzavřená uliční čára, která vymezuje stavební bloky. Přestože typů uličních čar není mnoho, může se ale lišit v umístění staveb ve vazbě na ní. Nejčastěji se reguluje umístění zástavby: 1) kolmo k uliční čáře, tkz. štítová orientace

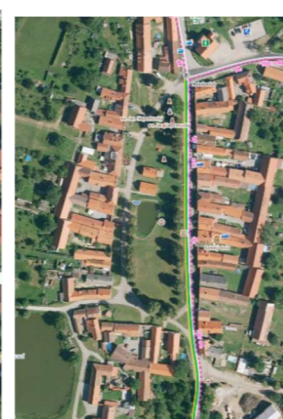
- 2) rovnoběžně s uliční čarou, tkz. okapová orientace
- 3) šikmo k uliční čáře



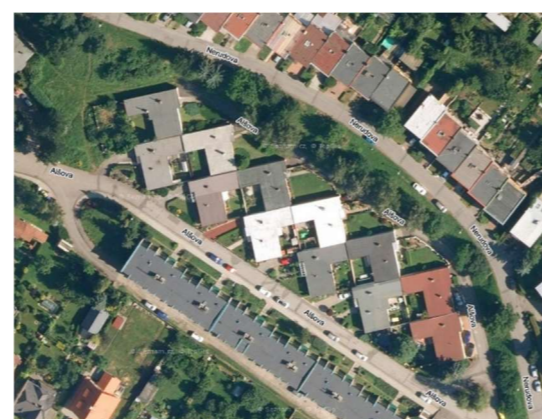
Obr. č. 29 – Umístění objektů ve vztahu k uliční čáře



Obr. č. 30



Obr. č. 31



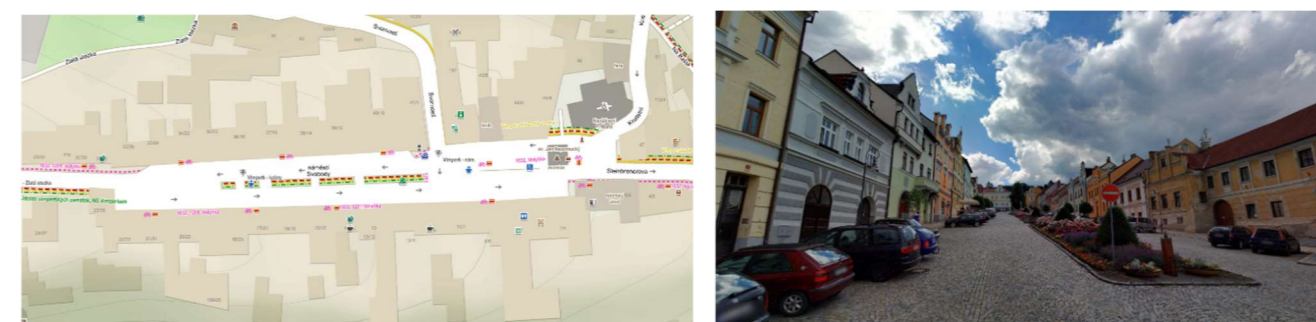
Obr. č. 32

Obr. č. 30 – Zástavba rovnoběžně s uliční čarou Humpolec

Obr. č. 31 – Zástavba kolmo k uliční čáře Hološovice

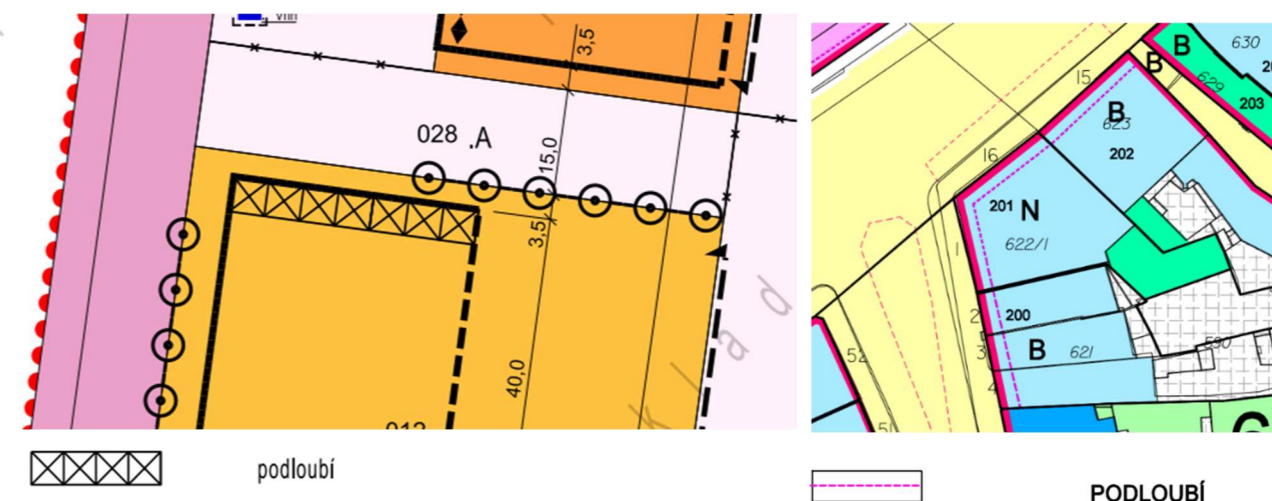
Obr. č. 32 - Zástavba šikmo k uliční čáře Opava

Jak už bylo uvedeno u stavebních čar, uliční čára se v zásadě shoduje s hranicí pozemku, zatímco stavební čára se ve většině případech neshoduje a je od uliční čáry ustoupená. Nastane-li ale situace, kdy je zástavba umístěna na hranici s veřejným prostorem, nejčastěji se jedná o městskou zástavbu, kdy na průčelí domu rovnou navazuje veřejný prostor (chodník, zeleň, komunikace atd.), je uliční čára totožná se stavební.

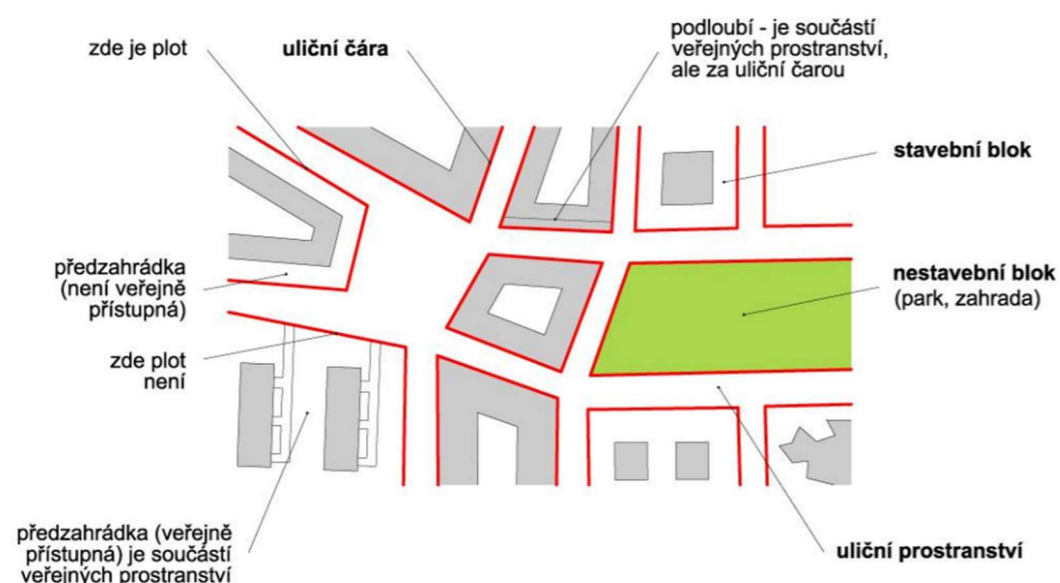


Obr. č. 33 a 34– Uliční čára totožná se stavební, náměstí Vimperk

Dalšími možnými regulačními čarami v souvislosti se stavebními a uličními čarami jsou čáry vymezující podloubí a hranice možných přesahů zástaveb jakožto různých balkonů, atik atp. **Podloubí**, které je prostorem přední části přízemí domu, ale je součástí veřejného prostranství od kterého bývá odděleno sloupky a které nelze zastavět, bývá rovněž regulováno. Podloubí bývá nejčastěji součástí již zastavěných náměstí a ulic zejména pak těch historických. V případě regulačních plánů zaměřených na tyto lokality náměstích, ulic a památkových rezervací, by našla svoje místo i regulační čára limitující právě tyto prostory. Obdobně, zejména pak v historických lokalitách, by měly být regulovány všechny přesahující části budov. Mezi nimi například balkóny, atiky atp. V případě podloubí se jedná o čáru ustupující od stavební a uliční čáry směrem do hloubky zástavby, u balkonů a atik hranice ustupuje směrem do veřejného prostoru, v tomto případě se jedná o regulaci přesazení fasády. Zatímco podloubí regulovány bývají zejména v regulačních plánech MPR poměrně často, přesazené fasády nikoliv.



Obr. č. 35 – RP MPR Olomouc a obr. č. 36 - Ilustrační příklad pro uplatnění Metodiky pro zpracování RP – BRNO



Obr. č. 37 – Uliční prostranství, dle PSP §12 Vymezení uličního prostranství

#### Parcelační čára

Parcelační čára je hranice mezi jednotlivými pozemky, která může mít v případě regulačního plánu doporučující charakter. Může být upřesněna kupní smlouvou splní-li požadavky na umístování staveb dle vyhl.č.501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Pořizování regulačního plánu je podmíněno doplněním žádosti o doklady prokazující vlastnické právo nebo smlouvu o právu provést stavbu anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci (v případě, že jde pozemky vyvlastnit nebo směniti). Dohodu o parcelaci může uzavřít žadatel o vydání regulačního plánu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovanou změnou. Parcelní kresba nejen v regulačních plánech vychází zejména z Katastru nemovitostí, případně je doplněna geometrickým plánem pro potřeby územně plánovací dokumentace. Jednotlivé parcely pak bývají uzpůsobovány jednak řešenému území, ale i například plánované výstavbě. Jinou parcelaci bude představovat regulační plán pro zástavbu rodinnými domy oproti zástavbě např. bytovými domy, průmyslovými halami apod. V principu je ale parcelace řešeného území závazná pro navrhovanou výstavbu a majitele dotčených pozemků.

## 4. Návrh soustavy prvků regulace pro regulační plán

### 4.1 Návrh prvků regulace a grafického znázornění pro regulační plán zástavby rodinnými domy

Tato kapitola je věnována návrhu soustavy prvků regulace pro regulační plán zástavby rodinnými domy. Návrh vychází zejména z analytické části, kde na vzorku několika vybraných regulačních plánů vznikl tkz. pracovní list, do kterého byly zaznamenávány údaje z nich, a z kapitoly 3. *Podrobná analýza užití staveních čar*. Pro přehlednost byla zvolena tatáž tabulka pracovního listu, ve které došlo k úpravě několika sloupců. Ze stávajícího listu byly ponechány sloupce: regulativy, název a forma výskytu. Nově přibýly sloupce věnující se: příkladu definice, použitím závaznosti, možnosti a odůvodnění použití.

Návrhovými regulativy zůstaly dosavadní hledané prvky z analytické části s menší probírkou, pro tento příklad, nedůležitých regulativů, vyjma posledních 4, tedy ochrany přírodního prostředí, ochrany zdravých životních podmínek, dopravy a vymezení VPS a asanací. Tyto regulace jsou spíše obecného charakteru a pro tento účel návrhu nejsou tyto druhy regulace stěžejní. Důvod jeho analýzy je uveden v kapitole 2.2.3 *Výskyt prvků regulace ve vybraných regulačních plánech*.

Blok „Definice“ je návrh definice jednotlivých prvků vycházející z výsledů analýzy vybraných regulačních plánů a z kapitoly podrobné analýzy užití regulačních čar. Zvolené definice vycházejí zejména ze způsobu interpretace, respektive byly zvoleny ty definice, které by pro obvyčejného uživatele byly nejvíce smysluplné a které v určitých mezích respektují stávající metody územního plánování.

Použití regulativů je udáváno ve zkratkách. P – povinně, V – volitelně. Toto pravidlo slouží k práci projektanta regulačního plánu. Rozřazuje prvky do skupin povinných a volitelných. První z nich by měly být uváděny v regulačních plánech bezpodmínečně povinně. Volitelně pak ty prvky, které by autor regulačního plánu spatřoval dle typu regulačního plánu jako povinné či nepovinné. Jsou to takové regulativy, které svým charakterem zásadně neovlivní způsob, charakter a strukturu budoucí zástavby.

Závaznost byla rozdělena do 3 kategorií: Z – závazné, PZ – podmíněně závazné a D – doporučené. Toto dělení částečně vychází z předchozího bloku „použití“ s tím rozdílem, že zde je závaznost brána ve vztahu k uživateli, respektive budoucímu investorovi. Závazné jsou ty prvky, které musí být bezpodmínečně dodrženy v celém svém rozsahu. Podmínečně závazné jsou regulativy umožňující určitý rozptyl, který je udáván v závislosti na řešeném území. Např.: koeficient zastavěnosti by měl vycházet zejména z okolní (stávající) zástavby, případně charakteru území (horský, venkovský, městský, ...) a měl by být udáván s určitou přijatelnou odchylkou. Poslední z kategorií je pro uživatele nejméně závaznou. Má jen „doporučující“ charakter, který by měl navést investora k tomu nejlepšímu řešení, nicméně neměly by to být ty prvky, které by zásadně ovlivňovaly případnou zástavbu. Např.: přesný sklon střech apod.

Kategorie regulace udává příklady možného způsobu využití v RP. Zejména různé typy regulativu nebo způsob jejich vymezení (procenta, metry, koeficienty, ...).

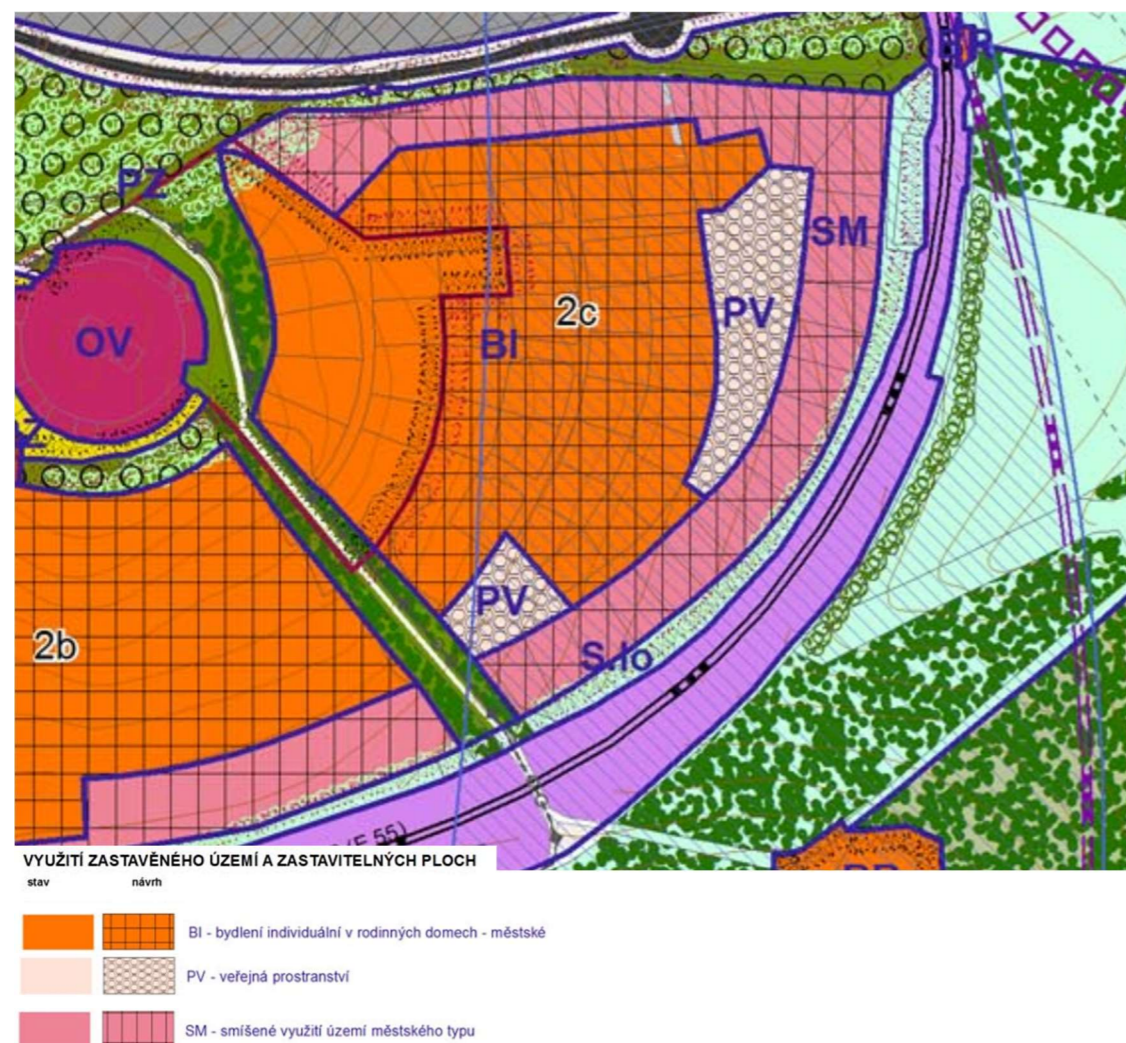
Poslední část, odůvodnění, obecně vykládá, z jakých hlavních důvodů by se měl konkrétní regulativ používat, a z čeho by měl především vycházet. Tzn. např.: ze stávající okolní zástavby, z charakteru a struktury zástavby atd.

Následující tabulka vychází z předešlých kapitol věnující se analýze vybraných regulačních plánů. Tabulka obsahuje změny dle popisu viz výše. Jedná se o návrh soustavy prvků pro regulační plán zástavby rodinnými domy z čehož vyplývá, že nemusí nutně odpovídat jiným typům regulačních plánů. Zjednodušeně řečeno, jiné regulativy budou nutné pro zástavbu rodinnými domy, jiné pro zástavbu bytovými domy a úplně jiné budou například pro průmyslové zástavby apod. Součástí tohoto návrhu je jednak pracovní list, ale i schéma možného hlavního výkresu. Jako podklad byly vybrány Mariánovice, které jsou součástí obce Benešov.

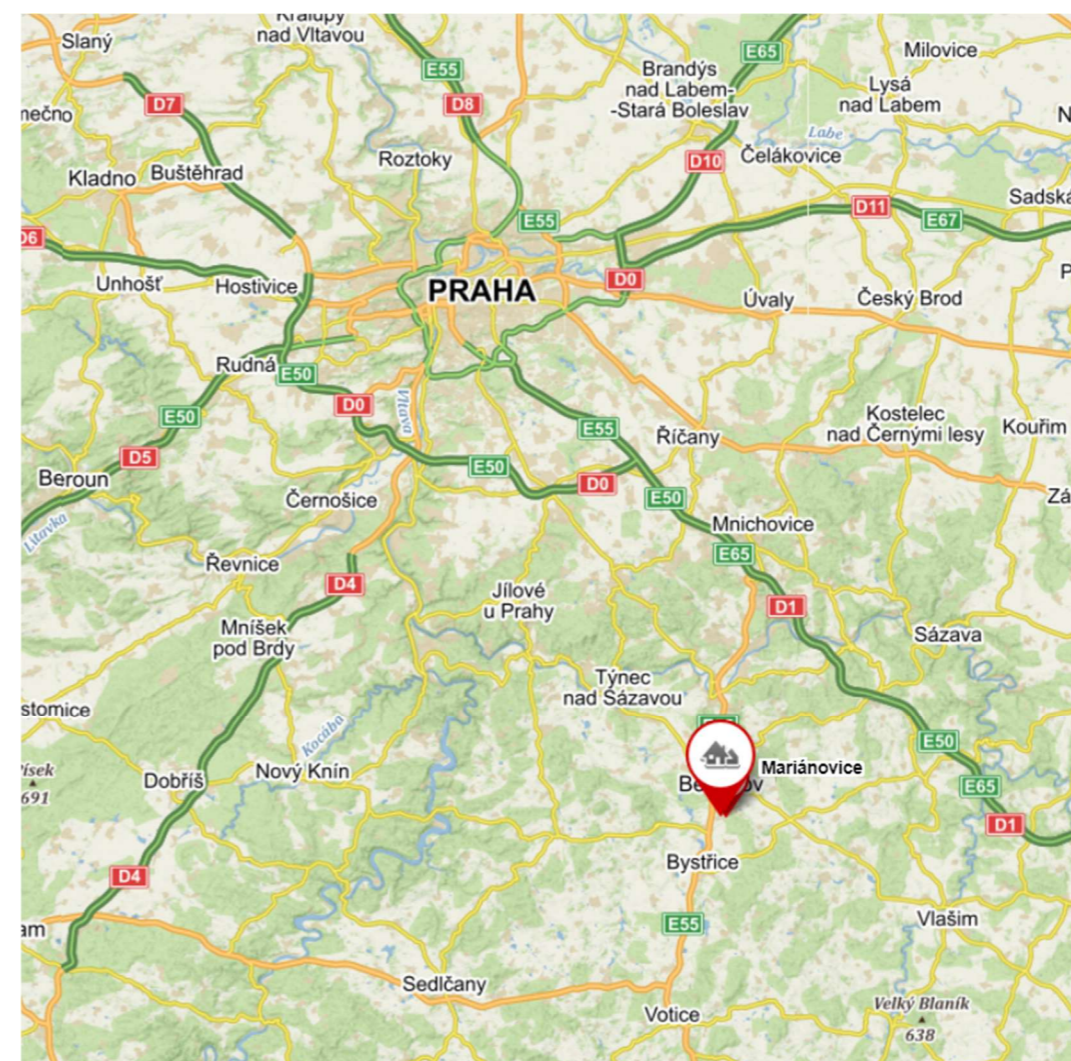


## Návrh soustavy prvků pro regulační plán zástavby rodinnými domy

Zpracovatel	Bc. Monika Vincíková
Kraj, ORP	Středočeský, Benešov
Obec	Benešov
Katastrální území	k.ú. Mariánovice
Datum zpracování	19.12.2022
Výměra řešeného území (m <sup>2</sup> )	2,5 ha
Popis řešeného území	Území se nachází v části Mariánovice obce Benešov, přibližně 2 km na jižně od Benešova. Navrhované plochy bydlení jsou částečně dostavbou volných ploch a částečně nově navrženou zástavbou v již zastavěném území. Řešená plocha se nachází jihovýchodně od centra Mariánovic, podél stávající komunikace.
Charakter RP	Stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.



Obr. č. 38 – Výřez z výkresu urbanistické koncepce (včetně legendy) ÚP Benešov, právní stav po vydání změny č.1



Obr. č. 39 – Umístění v rámci širšího okolí





Regulativy	Název	Forma výskytu	Definice	Použití	Závaznost	Regulace	Odůvodnění použití
<b>Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby</b>	Charakter, struktura a hodnoty zástavby	T	Charakter zástavby je chápán jako souhrn dílčích znaků ve společném působení struktury zástavby a architektonického výrazu staveb a jejich souborů.	P	PZ	Městský charakter s izolovanou strukturou zástavby.	Mariánovice jsou nově se rozrůstající částí Benešova. Převládá spíše městský charakter zástavby. Je nutno respektovat hodnoty, kterou je v této lokalitě zejména původní zemědělský statek kruhovitého půdorysu v severní části Mariánovic.
<b>Regulační čára</b>	uliční čára	O	Uliční čára je hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím.	P	Z	Dle hranice soukromého pozemku s veřejným prostranstvím.	Vymezení veřejné a soukromého pozemku. Neurčením by docházelo k nekontrolovatelné zástavbě směrem do VP/soukromého pozemku.
	stavební čára otevřená	O	Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, stavebně přerušované na hranicích sousedních pozemků stavebními mezerami.	P	Z	5 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím. Minimálně 2 metry od hranice sousedního pozemku, přičemž musí být dodržena minimální vzdálenost objektů 7 m.	Vzdálenost stavební čáry od hranice s veřejným prostranstvím dána standardní velikostí parkovacího stání pro osobní automobil.
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	O	Určuje hranici mezi jednotlivými parcelami.	P/V	PZ	závazná, možné úpravy po dohodě o parcelaci	Použití parcelačních čar by se mělo odvíjet od majetkových vztahů. V případě že bude regulační plán navrhovat novou parcelaci, měla by být parcelace minimálně po nějakou časovou dobu upravitelná. Zpracovával by-li se RP již nad rozparcelovaným územím, měla by být parcelace závazná
<b>Určení využití pozemků a objektů</b>	funkční využití pozemků	O	Funkční plocha vymezuje možné využití pozemku. (Nezávisle na tom, co je uvedeno v KN)	P	Z	Bydlení individuální v městských domech, smíšené využití území městského typu	Vychází z funkčního využití daného ÚP Benešov.
<b>Míra využití území</b>	koeficient zastavěnosti pozemku	O	Koeficient hustoty zastavěné plochy pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku.	P	PZ	Max 0,3 pro stavby hlavní; 0,1 pro stavby vedlejší	Stanovením tohoto koeficientu nebude nedocházet k nepřiměřeně velké, nebo malé zastavěnosti na pozemku.
	koeficient zeleně	O	Udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.	P	PZ	Min 0,6	Stanoveno ÚP Benešov. Odpovídá charakteru okolní zástavby.



Nástroje prostorové regulace v územním plánování (regulační čáry)

Regulativy	Název	Forma výskytu	Definice	Použití	Závaznost	Regulace	Odůvodnění použití
Charakter zástavby	podlažnost	O	Podlažnost udává rozsah minimálního a maximálního počtu nadzemních podlaží objektu.	P	Z	Max 2NP + P, nebo ustoupené podlaží	Konkrétně vymezeno v hlavním výkresu. Podlažnost dána konfigurací terénu a okolní zástavbou.
	výška hřebene	O	Výška střechy (hřebene) od ÚT (upravený terén).	P	PZ	Max 6 nebo 8 m	Konkrétně vymezeno v hlavním výkresu. Výška hřebene dána konfigurací terénu a okolní zástavbou.
	orientace hřebene	O	Orientace hlavního hřebene ve vztahu k určitému prvku. (uliční čáře, vrstevnici, ...)	P	PZ	Rovnoběžně s uliční čarou	Vychází ze stávající orientace hřebene střech na okolních stavbách.
	tvary střech	T	Způsob zastřešení objektu udává typ střechy pro jednotlivé objekty.	P	PZ	sedlová	Vychází ze stávajícího tvaru střech na okolních stavbách.
	sklon střech	T	Sklon střechy je číselný údaj, který popisuje směr a strmost střešních rovin.	V	D	Od 25° - 45°	Vychází z charakteru okolní zástavby, kde jsou střechy sedlové.
	vikýře	T	Vikýř je střešní konstrukce, která umožňuje lépe prosvětlit a větrat podkroví.	P	PZ	Max 2 vikýře standardních rozměrů okna směrem do ulice (max 150x120 cm)	Dle stávající okolní zástavby.
Způsob (struktura) zástavby	půdorysný tvar	O	Tvar základu hlavní budovy.	V	D	Standardní půdorys – obdélník, půdorys do L, případně do U	Dle stávající okolní zástavby.
	situování staveb	O	Umístění objektů na parcele.	V	D	Dle stavební čáry, tj. min 5 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím.	Viz stavební čára otevřená.
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	O	Způsob zastavění udává typový druh domu z hlediska vazby na ostatní domy.	P	PZ	Individuální, dvojdom	Dle územního plánu Benešov. Konkrétně vymezeno v hlavním výkresu.
Architektonické řešení	materiál obkladového pláště	T	Myšlen materiál, barevnost, případně sytost obkladového pláště objektů, jakožto omítek apod.	V	D	Světlé barvy a tóny omítek, charakterem podobné stávajícím – bílá, béžová apod.	Dle okolní stávající zástavby.
	materiál střešní krytiny	T	Střešní krytina je vnější povrch střechy, který chrání budovu před povětrnostními vlivy.	V	D	Tmavé barvy – černá, šedá, výjimečně červená. Nejlépe pálené, betonové, případně plechové v odpovídajících barvách.	Dle okolní stávající zástavby.
	sklo	T	Myšlena zejména barevnost a sytost okenních rámců objektu.	V	D	Okenní rámy tmavší barvy.	Dle okolní stávající zástavby.
	oplocení	T/O (dle měřítka výkresu)	Oplocení stavebního pozemku na rozhraní soukromého a veřejného prostoru s předepsaným charakterem.	P	PZ	Materiál: dřevo, případně pletivo. Max. výška plotu 1,5 m. Max výška podezdívky 0,8 m.	Dle okolní stávající zástavby.
	Vjezd na pozemek	O	Připojení sjezdu z komunikace na pozemek.	P	D	Doporučený sjezd vlevo z uličního pohledu.	Dáno navrženými parkovacími stáními v uličním prostoru.



**LEGENDA**

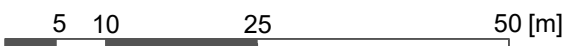
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKU
- POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
- KOMUNIKACE D1 (BEZ PODROBNĚJŠÍHO ŘEŠENÍ USPOŘADÁNÍ)
- P** PARKOVÁNÍ

- ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ
- ORIENTACE HŘEBENE STŘECHY
- DOPORUČENÝ VJEZD
- ZPOMALOVACÍ PRÁH

- STAV**      **NÁVRH**
- PARCELNÍ KRESBA
  - PŮDORYS DOMU

STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ - Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, stavebně přerušované na hranicích sousedních pozemků stavebními mezerami.  
 ULIČNÍ ČÁRA - Uliční čára je hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím.  
 NAVRHOVANÝ PŮDORYS DOMU - Má pouze doporučující charakter (není závazný).

Zpracoval Monika Vincíková	Vedoucí práce Ing. arch. František Pospíšil	Školní rok 2022/2023	<b>Fakulta stavební</b> <b>ČVUT</b>	
Katedra K127 - Katedra urbanismu a územního plánování			Datum	19.12.2022
Název práce Nástroje prostorové regulace v územním plánování (regulační čáry)			Formát	A3
Výkres Zjednodušený výkres nad ortofoto			Měřítko	-
			Číslo výkresu	1

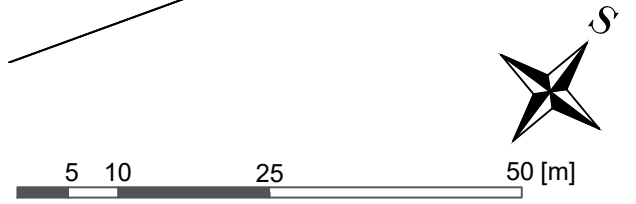




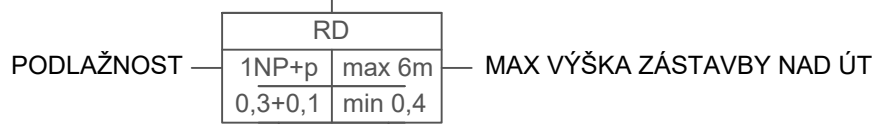
**LEGENDA**

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA POZEMKU
- POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ
- ROZSAH MOŽNOSTI UMÍSTĚNÍ OBJEKTU
- KOMUNIKACE D1 (BEZ PODROBNĚJŠÍHO ŘEŠENÍ USPOŘADÁNÍ)
- P** PARKOVÁNÍ
- ULIČNÍ ČÁRA
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ
- ORIENTACE HŘEBENE STŘECHY
- OPLOCENÍ
- ▲ DOPORUČENÝ VJEZD
- ZPOMALOVACÍ PRÁH

- STAV NÁVRH**
- PARCELNÍ KRESBA
  - PŮDORYS DOMU



TYP OBJEKTU: IRD - IZOLOVANÝ RODINNÝ DŮM, DD - DVOJDŮM



KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI  
(0,3 - MAX ZASTAVĚNOST HLAVNÍ STAVBOU + 0,1 ZASTAVĚNOST VEDLEJŠÍMI STAVBAMI)

KOEFICIENT ZELENĚ

ÚT - upravený terén  
 STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ - Rozhraní vymežující zastavění na pozemcích, stavebně přerušované na hranicích sousedních pozemků stavebními mezerami.  
 ULIČNÍ ČÁRA - Uliční čára je hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím.  
 KOEFICIENT ZASTAVĚNOSTI - Poměr zastavěné plochy stávkami k celkové ploše pozemku.  
 KOEFICIENT ZELENĚ - Poměr mezi započítatelnými plochami zeleně (zeleně na rostlém terénu, zeleně nad podzemními konstrukcemi) a plochou pozemku.  
 ROZSAH MOŽNOSTI UMÍSTĚNÍ POZEMKU - dle § 25 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území; je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.  
 NAVRHOVANÝ PŮDORYS DOMU - Má pouze doporučující charakter (není závazný).

Zpracoval Monika Vincíková	Vedoucí práce Ing. arch. František Pospíšil	Školní rok 2022	<b>Fakulta stavební</b> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">ČVUT</span>
Katedra K127 - Katedra urbanismu a územního plánování			
Název práce Nástroje prostorové regulace v územním plánování (regulační čáry)			Datum 19.12.2022
Výkres Hlavní výkres			Formát A3
			Měřítko -
			Číslo výkresu 2



## 4.2 Odůvodnění návrhu prvků regulace

### Řešení charakteru, struktury a hodnot zástavby v kontextu širšího okolí

Jak už bylo zmíněno v odůvodnění návrhu tohoto prvku, celý regulační plán, respektive jeho návrh by měl už od prvopočátku respektovat a vycházet z charakteru a struktury zástavby v lokalitě, přičemž by měl rovněž respektovat hodnoty v sídle. Charakter zástavby je chápán jako souhrn dílčích znaků ve společném působení struktury zástavby a architektonického výrazu staveb, jejich souborů, ale i nezastavěných ploch (např. zahrady, sady, parky apod.). Měl by tedy odpovídat nejen okolní zástavbě, ale i charakteru zástaveb typických pro určité území. Nejčastěji se zmiňuje charakter zástavby městský a venkovský. Jinou typologii bude mít například vesnice v Krkonoších, kde se budou očekávat spíše roubené domy se sedlovými střechy, na rozdíl od městských novostaveb, pro které jsou typické jednak spíše panelové domy nebo například bungalovy, případně izolované rodinné domy s plochými střechami. Naproti tomu zde máme strukturu, která skýtá různé množství typů. Typem zástavby jsou podobným stylem zastavěné plochy v území, mezi něž můžeme zařadit například zástavbu soustředěnou, rozvolněnou, rozptýlenou atd. Je ovlivněna vzájemným uspořádáním a spolupůsobením stavebních, ale i nestavebních prvků v sídle. Mezi nimi například: samotné stavby, motorové a pěší komunikace, náměstí, návsi, parkové plochy.

Forma výskytu byla zvolena pouze textová, neb zvolený charakter a struktura vychází z něj. Odkaz na určitou strukturu nebo charakter by měl být pro všechny regulační plány povinný a pro uživatele podmíněně závazný, tedy uživatel nebo investor by je měli v celém svém významu až na výjimky dodržovat (v místech, kde by se změnou stavby významně nenarušil tento regulativ by přicházelo v úvahu udělovat výjimky).



Obr. č. 40 Horská zástavba – Krkonoše



Obr. č. 41 – Městská zástavba Prachatice

### Regulační čáry

Všechny zmiňované typy regulačních čar, tedy stavební, uliční a parcelační by měly být pro všechny druhy regulačních plánů povinné, závazné a měly by se objevovat jak v textové části, tak grafické. Tyto prvky nejvíce ovlivňují budoucí podobu veřejného a soukromého prostoru, bez nichž by vznikaly zástavby bez sebemenšího řádu, minimálně co se umístování staveb v území týče. Jednotlivé druhy čar už by se pak měly vybírat volitelně na základě potřeb určitého řešeného území. Částečnou výjimkou v regulačních čar by teoreticky mohla být čára parcelační. V určitých typech lokalit, kde by budoucí zástavba řešila na prozatím nevyřešených majetkoprávních

vztazích, by mělo být do určité doby možné parcelaci změnit. V takovém případě by pak šlo o podmíněně závazný regulativ.

Rozlišnost čar je dána jednak barevností, druhem čáry ale například i její tloušťkou. Jednotlivé typy se pak liší ve vzdálenostech, kterou vymezují. Např. stavební čára, která určuje polohu objektu na soukromém pozemku, čímž udává minimální vzdálenost od hranice s veřejným prostorem, by měla vycházet především z možnosti vjezdu na pozemek, kdy se ve většině případech udává vzdálenost 5 metrů. Uliční čára kopíruje rozhraní veřejného a soukromého prostoru, neurčuje tedy přímo vzdálenost v metrech.

### Určení využití pozemků a objektů

Tento regulativ je v RP, a nejen v nich, obsažen vždycky, neboť nám vymezuje, jak bude která plocha využívána, což je principiálně obecně úkolem územního plánování. Je to tedy regulativ povinný a pro uživatele závazný, měl být součástí textové i grafické části.

### Míra využití území

Koeficient zastavěnosti pozemku i koeficient zeleně, by měl být pro všechny územně plánovací dokumentace povinným a podmíněně závazným prvkem. Povinným z toho důvodu, že se ve většině případech investoři snaží „vytěžit“ z území maximum co se zastavěných ploch týče. Vznikají pak obrovské komplexy areálů a budov na úkor zeleně, která je do budoucna společně s vodou tím, co by nás mělo uchránit od stále se zhoršujících globálních změn. Je tedy na místě zabývat se tím, jakou volit maximální možnost zastavěnosti pozemku. Přestože zejména koeficienty zastavěnosti mnohdy používány jako regulativy jsou, nebývají dostatečně odůvodněny. Z pohledu uživatele by bylo vhodné, kdyby oba koeficienty umožňovaly určitou možnou odchylku, která by jim v případě překročení (v řádech setin) daného limitu umožnila i tak stavbu povolit. Hodnota by měla vycházet zejména s ohledem na řešenou lokalitu. V případě venkova bude zastavěnost z důvodu hospodaření značně nižší než ve městech, kde není velikost zahrady k užítku.

Rovněž by měl být koeficient zastavěnosti rozdělen minimálně na dvě hodnoty. Na zastavěnost hlavní stavbou (RD) a vedlejšími stavbami (garáže, kůlny, případně zastavěnost zpevněných ploch), přičemž obě z nich by umožňovaly určitou odchylku. Co se týče parametru, nejvhodnější se pro tyto prvky jeví procento, případně poměr udávaný v desetinách čísel. Zatímco pro koeficient zastavěnosti by se udávala maximální možná míra, pro koeficient zeleně by to bylo minimum.

Výjimkou v tomto výčtu by tvořil koeficient hustoty podlažních ploch, který byl z původní tabulky prvků regulace vypuštěn. Při správném vymezení předešlých koeficientů společně s podlažností není nutné tento regulativ vymezovat.



Obr. č. 42 - Zastavěnost v malé obci – Hulice



Obr. č. 43 – Zastavěnost ve městech – Říčany



### Charakter zástavby

Tato skupina pod sebou skrývá vícero prvků regulace. Až na výjimky se ale jedná o prvky zásadně ovlivňující podobu zástavby. Jsou proto ve většině případech určeny jako povinné a závazné, případně podmíněčně závazné. Mezi nimi jsou prvky: podlažnost, výška zástavby, výška hřebene, orientace hřebene a tvar střech. Především podlažnost a výšky by měly být jasně a zřetelně určeny, neboť může docházet k tomu, že při dodržení podlažnosti objektů, vznikají při neregulování výšky zástavby různě vysoké objekty. To je pak s ohledem na stavební úřad nevymahatelný podklad, který způsobí nemalé škody na charakteru území. Pro srovnání například jedno patro výrobní haly má na výšku cca 12 m, u RD jsou to 3 m. Je tedy nutné, aby prvek jako výška zástavby, případně výška hřebene nebyly v regulačních plánech opomíjeny. Obdobně jsou velmi rušivé i různé orientace a tvary střech. Zejména pak v dostavbách ve stávajícím území je důležité tyto prvky regulovat, aby nevznikala nepřiměřená různorodost, co se střech týče.

Doporučeným by v této skupině prvků byl sklon střech, neboť není nutně žádoucí, aby všechny střechy měly stejný sklon. Důležitější je v tomto hledu tvar střech a k němu případně určené rozmezí sklonu střech pro jednotlivé typy.

Samostatně by se daly postavit vikýře. Svým způsobem jsou jedním z nejvíce výrazných prvků střech domů. V závislosti na druhu regulačního plánu a řešeném území, by byl tento prvek povinným a podmíněčně závazným. Především by se v tomto případě mělo regulovat množství, velikost a případně vzhled vikýřů.

Tvar a sklon střech včetně vikýřů by stačilo vymezit v textové části. Ostatní z této skupiny by mohly být součástí textové i grafické části v podobě uvedení číselných hodnot.



Obr. č. 44 - Různé tvary a orientace střech – Říčany



Obr. č. 45 - Nedostatečně regulované množství vikýřů

### Způsob (struktura) zástavby

Kategorie způsobu zástavby se věnuje zejména podobě a umístění stavby jako takové. Vyjma základního dispozičního typu dle způsobu zastavění, který charakterizuje druh objektu, u rodinných domů např.: izolovaný, skupinový, dvojdom apod., který by měl být zejména pro zástavbu rodinnými domy povinně udávaným a závazným prvkem, jsou ostatní prvky jakožto půdorysný tvar a situování staveb na základě řešeného území volitelné a pro uživatele doporučené. Návrh by měl v tomto případě respektovat stávající charakter a strukturu nejbližšího okolí, na základě, kterého by doporučil výše zmíněné prvky.



Obr. č. 46 - Řadové domy s izolovanými RD – Benešov



Obr. č. 47 - Izolované RD uvnitř panelových

### Architektonické řešení

Skupina architektonického řešení vymezuje prvky regulace pro materiál obkladového pláště, materiál střešní krytiny, sklo, oplocení a vjezd. První 3 zmíněné by po většinou mohly mít charakter volitelnosti a doporučení. Asi nejdůležitější by v těchto případech byla barevnost materiálů, která by opět minimálně v sytosti měla odpovídat místním zvyklostem.

Povinným a podmíněčně závazným by v této skupině byl regulativ oplocení. Jedná o prvek, který svým charakterem významně ovlivňuje veřejný prostor. Zejména v dnešní době, kdy mají všichni potřebu uzavírat se před okolním světem za vysokými betonovými ploty. Především tento zmíněný druh oplocení se stává stále častějším a do vesnické zástavby jednoduše nepatří. Je tedy bezpodmínečně nutné regulovat oplocení v takové míře, aby nevznikaly uzavřené veřejné prostory a aby zvolené oplocení respektovalo stávající zástavbu, případně zástavbu v nejbližším okolí. V první řadě by se měla regulovat výška, typ oplocení, výška podezdívky, případně barevnost.



Obr. č. 48 - Nevhodné tvary živého plotu



Obr. č. 49 - Vysoký betonový plot uprostřed vesnické zástavby



V následující tabulce je pro regulativy znázorňované ve výkrese navrženo, jakým způsobem by mohly být pojaty (čárovou, plošnou, či číselnou formou), a pro jaké měřítko regulačního plánu jsou vhodné.

Tab. č. 11 – Dělení graficky znázorňovatelných regulativů

Regulativy	Název	Vyjádření grafické	Měřítko výkresu
Regulační čára	uliční čára	čárové	1:500 – 1:2 000
	stavební čára	čárové	1:500 – 1:2 000
	návrh dělení pozemků – parcelační čára	čárové	1:500 – 1:2 000
Určení využití pozemků a objektů	funkční využití pozemků	plošné	1:500 – 1:2 000
Míra využití území	koeficient zastavěnosti pozemku	číselné	1:500 – 1:1 000
	koeficient zeleně	číselné	1:500 – 1:1 000
Charakter zástavby	podlažnost	číselné	1:500 – 1:1 000
	výška hřebene	číselné	1:500 – 1:1 000
	orientace hřebene	čárové	1:500 – 1:1 000
Způsob (struktura) zástavby	půdorysný tvar	plošné/čárové	1:500 – 1:2 000
	situování staveb	plošné/čárové	1:500 – 1:2 000
	základní dispoziční typ dle způsobu zastavění	plošné/čárové	1:500 – 1:2 000
Architektonické řešení	oplocení	čárové	1:500
	vjezd na pozemek	bodové	1:500 – 1:1 000

Pro nejmenší měřítka regulačních plánů se z důvodu rozlišitelnosti jeví zejména regulativy plošné a čárové. Mezi nimi například uliční, stavební a parcelační čára, funkční využití pozemků nebo regulativy znázorňující objekty na pozemku. Pro větší měřítka jsou to pak ve většině případech číselně značené prvky regulace jakožto koeficienty, podlažnost apod., přičemž všechny z uvedených regulativů jsou v největším možném měřítku viditelné.

## 5. Závěr

Jak už bylo řečeno na začátku této práce, prvky regulace v regulačních plánech bývají mnohdy nesystematicky aplikovány bez toho, aniž by byly dostatečně definovány, či bylo odůvodněno jejich použití. Celý tento jev koneckonců dokazuje analytická část, kde byly prvky ve vybraných regulačních plánech analyzovány ve smyslu jejich výskytu, použití, definice a odůvodnění. Z konečného vyhodnocení (tab. č. 6 a 7) je patrné, že i přes častou aplikaci některých regulativů, jejich odůvodnění, které je častokrát stěžejní, v naprosté většině úplně chybí. O moc lépe na tom není ani jejich definice. Ta je mnohdy velmi obecná, nepřímá a pro uživatele regulačního plánu tudíž neuchopitelná. Z větší části ale definice jednoduše chybí. Nedostatečné podchycení těchto problémů pak mnohdy vede k tomu, že si investoři poměrně jednoduše najdou v těchto regulativech „skulinku“, díky které jsou

pak schopni obejít určité regulace. Ty jsou pak z důvodu nedostatečného vymezení stavebním úřadem nevyamahatelné.

Jedním z příkladů z mnoha možných je už několikrát zmiňovaný případ, kdy autoři regulačních plánů vymezí podlažnost objektů, nicméně výšku už dále neregulují. Tím ve své podstatě umožní výstavbu, zjednodušeně řečeno, nekonečně vysokého objektu, který byť splňuje požadovanou podlažnost, není omezen co do výšky stavby. Dalším a častým nešvarem jsou koeficienty. Konkrétně udávání číselné hodnoty koeficientu zastavěnosti, který postrádá v naprosté většině případů odůvodnění. Uživatelé si pak musejí klást otázku: „Proč zrovna 0,25 a ne 0,26?“. Ne jednou při nedodržení této hranice, přestože byla překročena nepatrně, nebyla stavba dotčeným úřadem povolena. Nabízí se proto otázka, proč v případech koeficientů nenabízet jejím uživatelům, respektive stavebním úřadům, určitou toleranci, při které by stavební povolení bylo ještě průchozí?

Při podrobnější analýze regulačních čar bylo zjištěno, že se nabízí nepřehledné množství druhů regulačních čar, ať už to jsou uliční či stavební čáry. Napříč několika zdroji, které vymezují několik typů, se v důsledku objevuje i několik jejich definic, přestože jejich význam je obdobný. Nově pojem stavební čára vymezuje i Zákon č.283/2021 Sb. Stavební zákon, který by měl být do budoucna stěžejním a měli by ho autoři nově vznikajících regulačních plánů, a nejen jich, respektovat a aplikovat. Rovněž by si zasloužily ukotvení i jednotlivé podtypy těchto čar. Ať už se to týká těch stavebních, kdy se nejčastěji objevují stavební čáry uzavřené, otevřené, volné apod., či u uličních, kde se používá pojem uliční čára uzavřená.

Ne jiné problémy vyplývají s nedostatečnou regulací prvků, které se týkají architektonické části objektů. Mezi nimi například regulace materiálů, ať už obkladového pláště, skel či střech, regulace oplocení nebo tvaru a sklonu střech. Architektonická podoba staveb je neméně důležitou z výčtu předchozích prvků, neboť je to to „první“ čeho si člověk procházející se ulicí všimne. Zejména u těchto regulativů je nejdůležitější, aby autoři regulačních plánů co nejvíce respektovali stávající charakter, strukturu a hodnoty sídla, případně sídel v okolí. Jinak budou vznikat stavby, které svým charakterem nenávratně naruší *genius loci* území.

Z těchto důvodů byl na vzorovém území pro zástavbu rodinnými domy navržen pracovní list, který reflektuje výše zmíněné nedostatky v tvorbě regulačních plánů. Návrh výběru prvků regulace vychází z nejčastěji se používaných regulativů napříč vybranými vzorky regulačních plánů. Je rovněž navrženo, jakým způsobem by se prvky mohly definovat, jakým způsobem by nejlépe měly být odůvodněny a jakou formou by měly být vymezeny (v textové či grafické části, případně v obojí) a jakou závazností a povinností by měly být využívány. Nakonec byl tento list přenes na vybraný vzorek území, kde byla v prolukách navržena nová výstavba rodinných domů s odkazem na výše zmíněné regulativy.

Cílem této práce bylo dokázat, jakými nedostatky trpí současná tvorba regulačních plánů, na což bylo v textu mnohokrát poukázáno. Možným řešením by v tom případě byl například manuál či standard tvorby regulačních plánů, který by jasně vymezoval na základě základních typů regulačních plánů určitého území (pro zástavbu rodinnými domy, památkové rezervace, výrobní plochy...), jaké regulativy by neměly být v žádném případě opomenuty a současně by i navrhoval další vhodné prvky regulace, které by byly pro autora, při zachování podmínek pro udržitelný rozvoj území vodítkem, pro co největší zachování charakteru, struktury a hodnot v území.



## 6. Zdroje a použitá literatura

- [1] *Zákony pro lidi: Zákon č. 183/2006 Sb.* [online]. AION CS, s.r.o. 2010-2022 [cit. 2022-04-22]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [2] *Zákony pro lidi: Vyhláška č.500/2006 Sb.* [online]. AION CS, s.r.o. 2010-2022, 2006 [cit. 2022-04-22]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500>
- [3] *David Zahumenský advokátní kancelář: Regulační plán z podnětu* [online]. 2021 [cit. 2022-05-05]. Dostupné z: <https://www.davidzahumensky.cz/2021/06/08/regulacni-plan-z-podnetu/> [cit. 2022-05-10]. Dostupné z:
- [4] MAIER, Karel. *Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů. Regulační prvky.* Praha: ČVUT, 2004. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“. [online] [cit. 2022-05-10] Dostupné z: <https://docplayer.cz/3880628-Nazvoslovi-priklady-metodiky-a-symboliky-uzivane-pro-zpracovani-regulacnich-planu-regulacni-prvky.html>
- [5] PŘÍNOSILOVÁ, Miriam a s kolektiv. *Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci.* Brno: Ústav územního rozvoje Brno, 1998.
- [6] *Stadt Neuss: Der neue Flächennutzungsplan - Planzeichnung* [online]. Stadt Neuss, 2021 [cit. 2022-05-10]. Dostupné z: <https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/stadtentwicklung/fnp>
- [7] STEJSKAL, Jaromír a kolektiv. *Regulační prvky v územně plánovací dokumentaci Sborník příkladů 1990-92.* Brno: Vydavatelství VÚVA, Letenská 3, 118 00 Praha 1, 1993.
- [8] *Epravo.cz: Regulační plán, územní plán s prvky regulačního plánu. : Mgr. Jana Holcnerová a Mgr. Markéta Nawrathová* [online]. © EPRAVO.CZ, a.s. 1999-2022, ISSN 1213-189X, 2021 [cit. 2022-09-22]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/regulacni-plan-uzemni-plan-s-prvky-regulacniho-planu-114878.html>
- [9] *Město Jáchymov: Územní plán. : Regulační plán části Jáchymov – Mariánská – platný* [online]. Galileo Corporation s.r.o. [cit. 2022-05-05]. Dostupné z: <https://www.mestojachymov.cz/mestsky-urad/dokumenty-a-informace-o-meste/uzemni-plan/?page=all>
- [10] *Mariánské lázně oficiální stránky města: územně plánovací dokumentace a studie. Regulační plán Husova-Kollárova* [online]. Galileo Corporation s.r.o., 2010 [cit. 2022-05-05]. Dostupné z: <https://www.muml.cz/mestsky-urad/uzemni-planovani/uzemne-planovaci-dokumentace-a-studie/velka-hledsebe/>
- [11] *Město Holýšov: Regulační plán. : Regulační plán lokalita "Na terasach II. a III. " Holýšov* [online]. web & design WEBHOUSE®, 2020 [cit. 2022-05-05]. Dostupné z: <https://www.mestoholysov.cz/regulacni-plan/ds-1222>
- [12] *Přeštice oficiální stránky města: Územně plánovací dokumentace města. : Regulační plán - Rozvojová zóna - Severní předměstí II* [online]. Galileo Corporation s.r.o., 2018 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <https://www.prestice-mesto.cz/mesto/uzemne-planovaci-dokumentace-a-regulacni-plan-mesta/regulacni-plan>
- [13] *Pelhřimov oficiální stránky města: Rozpracované ÚP obcí ORP Pelhřimov. : Regulační plán Městské památkové rezervace (MPR) Pelhřimov* [online]. web & design WEBHOUSE®, 2022 [cit. 2022-05-20]. Dostupné z: <https://www.mupe.cz/regulacni-plan-mestske-pamatkove-rezervace-mpr-pelhrimov/d-29787>
- [14] *Černá v Pošumaví oficiální stránky města: ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY. : Regulační plán 5. RP pro plochy B91, VP141 v k. ú. Černá v Pošumaví* [online]. NetMagnet, 2022 [cit. 2022-06-02]. Dostupné z: <https://www.cernavposumavi.cz/obec/uzemni-studie-a-regulacni-plany/>
- [15] *Oficiální informační web města Vlašimi: Regulační plán. : Regulační plán č. 7* [online]. Anawe, 2020 [cit. 2022-06-02]. Dostupné z: <https://www.mesto-vlasim.cz/regulacni-plan-c-7/>
- [16] *Zákony pro lidi: Zákon č. 283/2021 Sb.* [online]. © AION CS, s.r.o. 2010-2022, 2021 [cit. 2022-10-13]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>
- [17] *IPR Praha: Pražské stavební předpisy 2018 s aktualizovaným odůvodněním* [online]. VISUALIO, 2018 [cit. 2022-11-15]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/fbd0ab1e138c787861cbd5cc0dd521eb.pdf>
- [18] *UUR: Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech* [online]. 2022 [cit. 2022-11-15]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/qqnkgylf/publikace-charakter-a-struktura-mestskych-sidel-06-2022.pdf>
- [19] *UUR: Slovník územního rozvoje* [online]. [cit. 2022-11-28]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/slovník-uzemniho-rozvoje/>





## 7. Seznam obrázků, tabulek a příloh

### Seznam obrázků

- Obr. č. 1 – Schéma Rozvojové oblasti a rozvojové osy, zdroj: Aktualizace č.4 Politiky územního rozvoje (Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/408dfd7d-ae56-44a2-a73b-2dea219355d5/Uplne\\_zneni\\_PUR\\_CR\\_zavazne\\_od\\_20210901.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/408dfd7d-ae56-44a2-a73b-2dea219355d5/Uplne_zneni_PUR_CR_zavazne_od_20210901.pdf.aspx?ext=.pdf))
- Obr. č. 2 - Doprava silniční, zdroj: Aktualizace č.4 Politiky územního rozvoje (Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/408dfd7d-ae56-44a2-a73b-2dea219355d5/Uplne\\_zneni\\_PUR\\_CR\\_zavazne\\_od\\_20210901.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/408dfd7d-ae56-44a2-a73b-2dea219355d5/Uplne_zneni_PUR_CR_zavazne_od_20210901.pdf.aspx?ext=.pdf))
- Obr. č. 3 - Výkres hodnot ÚAP Jihočeského kraje – 5. úplná aktualizace (dostupné z: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/up/uap>)
- Obr. č. 4 - ÚAP ORP České Budějovice – 5. úplná aktualizace (Dostupné z: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/up/uap>)
- Obr. č. 5 – Hlavní výkres ÚS ORP Vimperk, autor: Ing. arch. Jaroslav Daněk (dostupné z: <https://www.vimperk.cz/uzemni-studie-homolka-sever-jih/d-20181>)
- Obr. č. 6 – Hlavní výkres ÚS Žárovná, autor: Ing. arch. David Smrčka (Dostupné z: <https://www.vimperk.cz/uzemni-studie-zarovne/d-25155>)
- Obr. č. 7 – Výřez výkresu ploch a koridorů nadmístního významu ZÚR Zlínského kraje (Dostupné z: <https://www.kr-zlinsky.cz/uplne-zneni-zasad-uzemniho-rozvoje-zlinskeho-kraje-po-vydani-aktualizace-c-4-cl-5380.html>)
- Obr. č. 8 – Výřez výkresu základního členění ÚP Benešov právní stav po změně č.1, autor: Ing. arch. Pavel Koubek (Dostupné z: <https://www.benesov-city.cz/uzemni-plan-benesov-pravni-stav-po-vydani-zmeny-c-1/ds-1101/archiv=0>)
- Obr. č. 9 – Výřez hlavního výkresu RP Třeboň, autor: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D. (Dostupné z: <https://www.mesto-trebon.cz/cz/mestsky-urad-trebon/uzemni-plany-a-studie/trebon/uzemni-plan-trebon.html>)
- Obr. č. 10 – Nový systém iLAS UUR (Dostupné z: <https://www.uur.cz/eupc/ilas?krajNazev=St%C5%99edo%C4%8Desk%C3%BD&typDokumentace=RPZ&typDokumentace=RPP&typDokumentace=RP>)
- Obr. č. 11 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Jáchymov – Mariánská, autor: Ing. arch. Ivan Štros (Dostupné z: <https://www.mestojachymov.cz/mestsky-urad/dokumenty-a-informace-o-meste/uzemni-plan/?page=all>)
- Obr. č. 12 – Výřez výkresu dopravy s legendou RP Jáchymov – Mariánská, autor: Ing. arch. Ivan Štros (Dostupné z: <https://www.mestojachymov.cz/mestsky-urad/dokumenty-a-informace-o-meste/uzemni-plan/?page=all>)
- Obr. č. 13 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Husova – Kollárova, autor: Ing. arch. Miroslav Míka (Dostupné z: <https://www.muml.cz/mestsky-urad/uzemni-planovani/uzemne-planovaci-dokumentace-a-studie/velka-hledsebe/>)
- Obr. č. 14 – Výřez koordinálního výkresu s legendou RP Husova – Kollárova, autor: Ing. arch. Miroslav Míka (Dostupné z: <https://www.muml.cz/mestsky-urad/uzemni-planovani/uzemne-planovaci-dokumentace-a-studie/velka-hledsebe/>)
- Obr. č. 15 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Obytný soubor na terasách II. a III. etapa, autor: Ing. arch. Sladký Petr (Dostupné z: <https://www.mestoholysov.cz/regulacni-plan/ds-1222>)
- Obr. č. 16 – Výřez koordinálního výkresu s legendou RP Obytný soubor na terasách II. a III. etapa, autor: Ing. arch. Sladký Petr (Dostupné z: <https://www.mestoholysov.cz/regulacni-plan/ds-1222>)
- Obr. č. 17 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP Rozvojová zóna Přeštice - severní předměstí II, autor: Ing. arch. Václav Ulč (Dostupné z: <https://www.prestice-mesto.cz/mesto/uzemne-planovaci-dokumentace-a-regulacni-plan-mesta/regulacni-plan-ú>)
- Obr. č. 18 – Výřez koordinálního výkresu s legendou RP Rozvojová zóna Přeštice - severní předměstí II, autor: Ing. arch. Václav Ulč (Dostupné z: <https://www.prestice-mesto.cz/mesto/uzemne-planovaci-dokumentace-a-regulacni-plan-mesta/regulacni-plan-ú>)
- Obr. č. 19 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP MPR Pelhřimov, autor: Ing. arch. Tadeáš Matoušek (Dostupné z: <https://www.mupe.cz/regulacni-plan-mestske-pamatkove-rezervace-mpr-pelhrimov/d-29787>)
- Obr. č. 20 – Výřez koordinálního výkresu s legendou MPR Pelhřimov, autor: Ing. arch. Tadeáš Matoušek (Dostupné z: <https://www.mupe.cz/regulacni-plan-mestske-pamatkove-rezervace-mpr-pelhrimov/d-29787>)
- Obr. č. 21 – Výřez hlavního výkresu s legendou 5. RP Černá v Pošumaví Mokrý, autor: Ing. arch. MARTIN JIROVSKÝ (Dostupné z: <https://www.cernavposumavi.cz/obec/uzemni-studie-a-regulacni-plany/>)
- Obr. č. 22 – Výřez koordinálního výkresu s legendou 5. RP Černá v Pošumaví Mokrý, autor: Ing. arch. MARTIN JIROVSKÝ (Dostupné z: <https://www.cernavposumavi.cz/obec/uzemni-studie-a-regulacni-plany/>)
- Obr. č. 23 – Výřez hlavního výkresu s legendou RP č.7, autor: Ing. arch. Tomáš Russe (Dostupné z: <https://www.mesto-vlasim.cz/regulacni-plan-c-7/>)
- Obr. č. 24 – Výřez koordinálního výkresu s legendou RP č.7, autor: Ing. arch. Tomáš Russe (Dostupné z: <https://www.mesto-vlasim.cz/regulacni-plan-c-7/>)
- Obr. č. 25 a 26 – Zástavba dle otevřené uliční čáry Mariánovice (zdroj: mapy.cz)
- Obr. č. 27 a 28 – Zástavba dle uzavřené uliční čáry Prachatice (zdroj: mapy.cz)
- Obr. č. 29 – Umístění objektů ve vztahu k uliční čáře (Dostupné z: <https://www.brodek.cz/file.php?nid=5422&oid=7677370>)
- Obr. č. 30 – Zástavba rovnoběžně s uliční čárou Humpolec (zdroj: mapy.cz)
- Obr. č. 31 – Zástavba kolmo k uliční čáře Holašovice (zdroj: mapy.cz)
- Obr. č. 32 - Zástavba šikmo k uliční čáře Opava (zdroj: mapy.cz)
- Obr. č. 33 a 34 – Uliční čára totožná se stavební, náměstí Vimperk (zdroj: mapy.cz)
- Obr. č. 35 – RP MPR Olomouc, autor: Ing. arch. Tadeáš Matoušek (dostupné z: [https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/26\\_/26542/rp\\_mpr\\_i\\_01.cs.pdf](https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/26_/26542/rp_mpr_i_01.cs.pdf))



Obr. č. 36 - Ilustrační příklad pro uplatnění Metodiky pro zpracování RP – BRNO, autor: Ing. arch. Zbyněk Pech (Dostupné z: [https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2022/06/vy\\_1\\_hlavni\\_vykres-3-1.pdf](https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2022/06/vy_1_hlavni_vykres-3-1.pdf))

Obr. č. 37 – Uliční prostranství, dle PSP §12 Vymezení uličního prostranství (zdroj: Pražské stavební předpisy)

Obr. č. 38 – Výřez z výkresu urbanistické koncepce ÚP Benešov, právní stav po vydání změny č.1, autor: Ing. arch. Pavel Koubek (dostupné z: [https://www.benesov-city.cz/assets/File.ashx?id\\_org=219&id\\_dokumenty=48766](https://www.benesov-city.cz/assets/File.ashx?id_org=219&id_dokumenty=48766))

Obr. č. 39 – Umístění v rámci širšího okolí (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 40 - Horská zástavba – Krkonoše (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 41 – Městská zástavba Prachatic (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 42 - Zastavěnost v malé obci – Hulice (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 43 – Zastavěnost ve městech – Říčany (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 44 - Různé tvary a orientace střech – Říčany (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 45 - Nedostatečně regulované množství vikýřů (dostupné z: <https://www.ceskestavby.cz/clanky/kdyz-se-rozhodnete-pro-vikyr-misto-stresnich-oken-24053.html> )

Obr. č. 46 - Řadové domy s izolovanými RD – Benešov (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 47 – Izolované RD uvnitř panelových (zdroj: mapy.cz)

Obr. č. 48 – Nevhodné tvary živého plotu (zdroj: vlastní)

Obr. č. 49 – Vysoký betonový plot uprostřed vesnické zástavby (zdroj: vlastní)

Graf. č. 1 – Celkový počet regulačních plánů ve srovnání s jejich nabytou účinností

Graf. č. 2 – Celkový počet regulačních plánů ve srovnání s počtem změn

Graf. č. 3 – Výskyt prvků

### Seznam tabulek

Tab. č. 1 – Nástroje územního plánování

Tab. č. 2. Ukázka tvorby podkladů pro výběr jednotlivých regulačních plánů.

Tab. č. 3 – Vybrané regulační plány

Tab. č. 4 číslování vybraných regulačních plánů

Tab. č. 5 – Výskyty prvků regulace ve vybraných regulačních plánech

Tab. č. 6 – Odůvodnění prvků regulace ve vybraných regulačních plánech

Tab. č. 7 – definice stavební čáry v různých zdrojích

Tab. č. 8 – definice různých druhů stavebních čar v různých zdrojích

Tab. č. 9 – definice uliční čáry v různých zdrojích

Tab. č. 10 – definice různých druhů uličních čar v různých zdrojích

Tab. č. 11 – dělení graficky znázorňovatelných regulativů

### Seznam příloh

Výkres č. 1 – Zjednodušený výkres nad ortofoto (M 1:500)

Výkres č. 2 – Hlavní výkres (M 1:500)