

Vzorový příklad  
regulačního plánu a územní studie  
pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“  
**Ú z e m n í s t u d i e**

Textová část

Objednatel: Statutární město Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Zhotovitel: Ing.arch. Zbyněk Pech  
atelier ERA, sdružení architektů Fixel&Pech

Číslo smlouvy: 4115052462

Brno, 08/2015

## Obsah

1.	Úvod	1
2.	Základní bilance využití území vzorového příkladu územní studie	2
3.	Obsah vzorového příkladu územní studie	9

## 1. ÚVOD

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna má pro potřeby pořizování podrobnější územně plánovací dokumentace – regulačních plánů (RP) a územně plánovacích podkladů - územních studií (ÚS) zpracovanou „Metodiku pro zpracování regulačních plánů“.

Tato Metodika je důsledně uplatňována při pořizování nových RP a ÚS. Vedle požadavku na jednotně zpracovávaná zdrojová data těchto dokumentací je cílem METODIKY dosáhnout jednotné obsahové a grafické podoby RP a ÚS zpracovaných na území statutárního města Brna.

Pro ověření uplatnění METODIKY při zpracování podrobnější dokumentace a získání konkrétní představy o podobě této dokumentace, byl zpracován vzorový příklad Územní studie

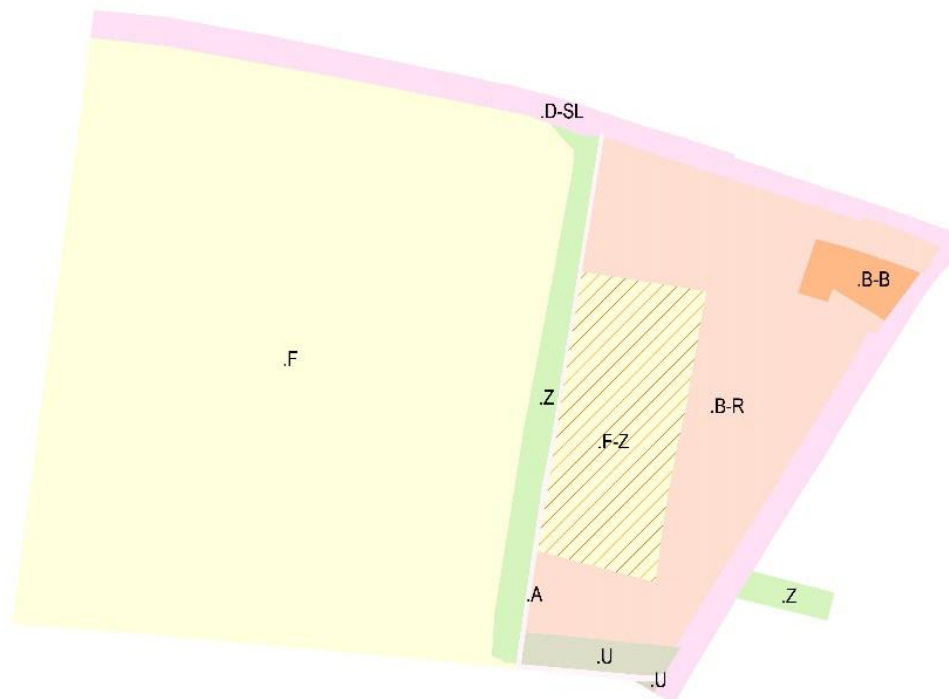
Vzorový příklad Územní studie je zpracován pro konkrétní plochu na území města Brna. Jedná se však pouze o grafické vyjádření možné podoby Územní studie.

***OBSAHOVÁ NÁPLŇ DOKUMENTACE MÁ CHARAKTER ILUSTRAČNÍHO PŘÍKLADU.***

## 2. ZÁKLADNÍ BILANCE VYUŽITÍ ÚZEMÍ VZOROVÉHO PŘÍKLADU ÚZEMNÍ STUDIE

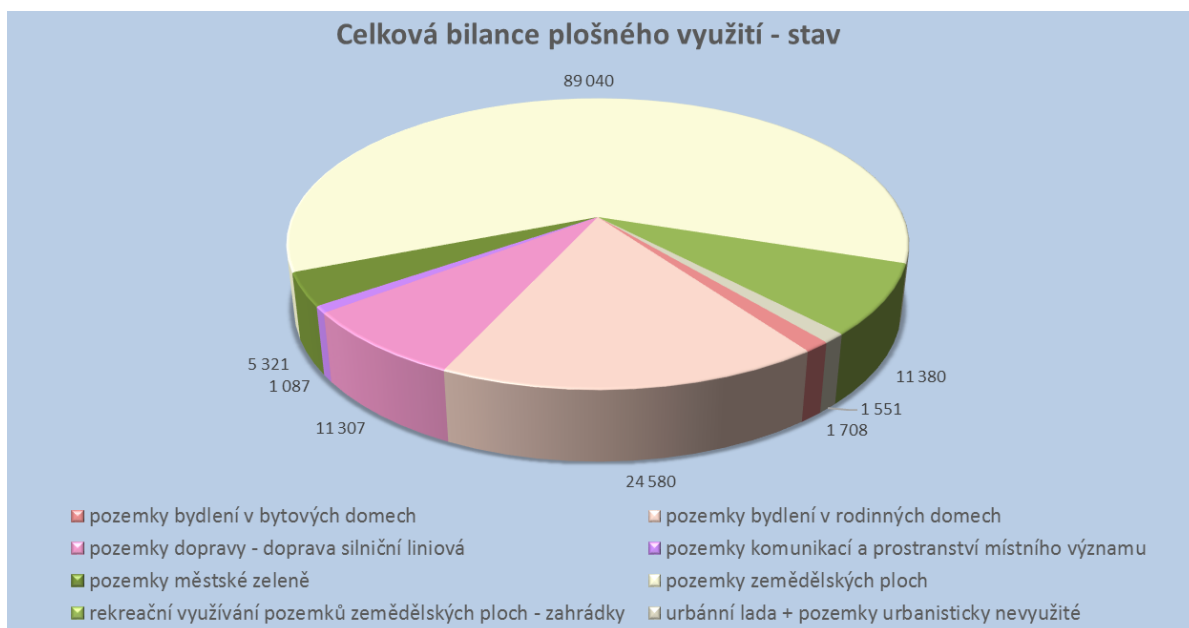
### Celková bilance plošného využití - stav

Bilanční schéma využití pozemků



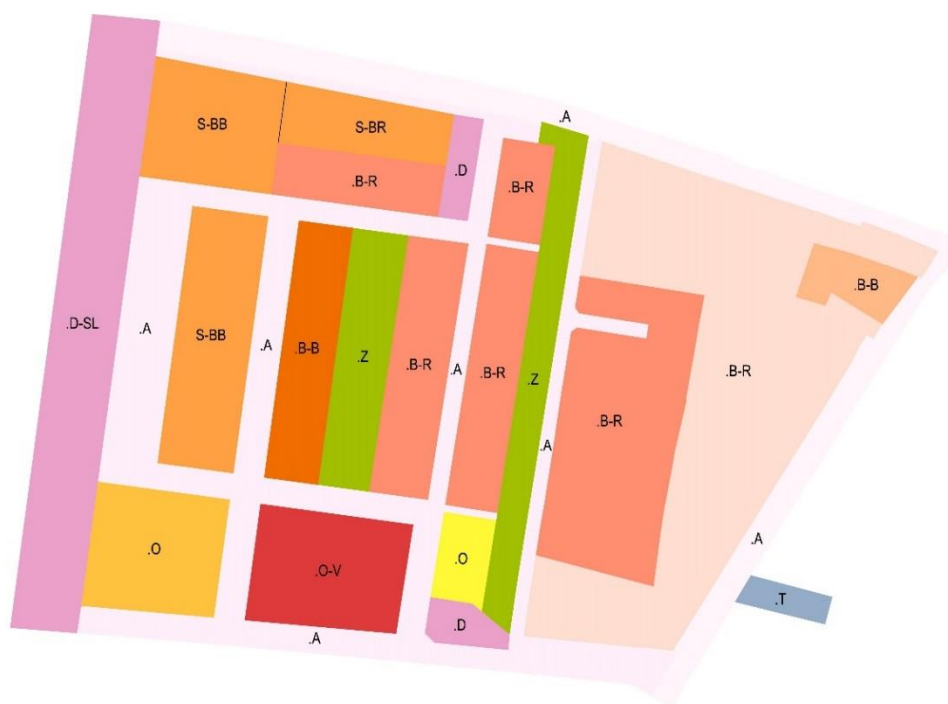
### Celková bilance plošného využití - stav

Funkční využití řešené plochy	kód funkčního typu	rozloha (m <sup>2</sup> )	(%)
pozemky bydlení v bytových domech	B-B	1 708	1,2
pozemky bydlení v rodinných domech	B-R	24 580	16,8
pozemky dopravy - doprava silniční liniová	D-SL	11 307	7,7
pozemky komunikací a prostranství místního významu	A	1 087	0,7
pozemky městské zeleně	Z	5 321	3,6
pozemky zemědělských ploch	F	89 040	61,0
rekreační využívání pozemků zemědělských ploch - zahrádky	F-Z	11 380	7,8
urbánní lada + pozemky urbanisticky nevyužitě	U	1 506	1,1
<b>CELKEM – stav</b>		<b>145 975</b>	<b>100</b>



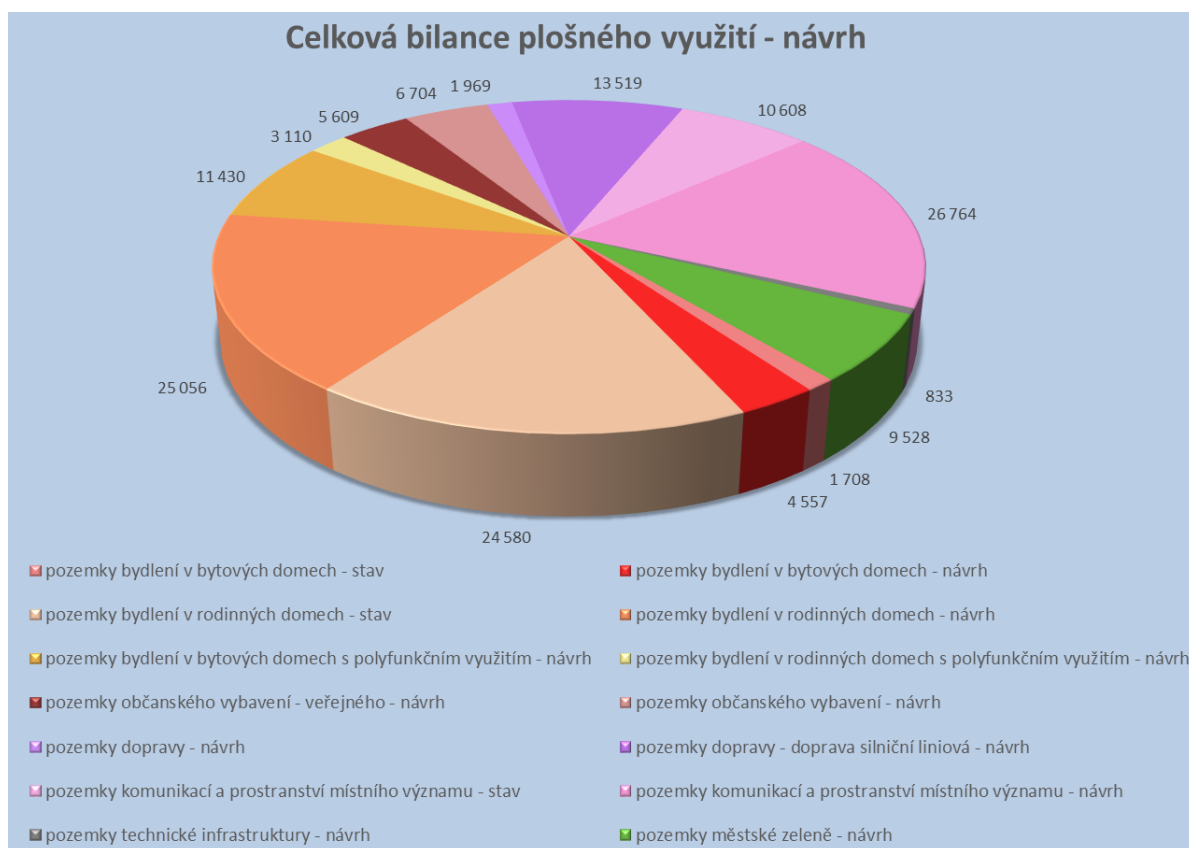
### Celková bilance plošného využití - návrh

Bilanční schéma využití pozemků



### Celková bilance plošného využití - návrh

Funkční využití řešené plochy	kód funkčního typu	rozloha (m <sup>2</sup> )	(%)
pozemky bydlení v bytových domech - stav	B-B	1 708	1,2
pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	4 557	3,1
<i>pozemky bydlení v bytových domech - celkem</i>		6 265	4,3
pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	24 580	16,8
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	25 056	17,2
<i>pozemky bydlení v rodinných domech - celkem</i>		49 636	34,0
pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	11 430	7,8
pozemky bydlení v rodinných domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BR	3 110	2,1
pozemky občanského vybavení – veřejného - návrh	O-V	5 609	3,8
pozemky občanského vybavení - návrh	O	6 704	4,6
pozemky dopravy - doprava silniční - návrh	D	1 969	1,3
pozemky dopravy - doprava silniční liniová - návrh	D-SL	13 519	9,3
pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	10 608	7,3
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	26 764	18,3
<i>pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem</i>		37 372	25,6
pozemky technické infrastruktury - návrh	T	833	0,6
pozemky městské zeleně - návrh	Z	9 528	6,5
<b>CELKEM – stav + návrh</b>		<b>145 976</b>	



**Celková bilance kapacitního zatížení**

**Celková bilance kapacitního zatížení - návrh**

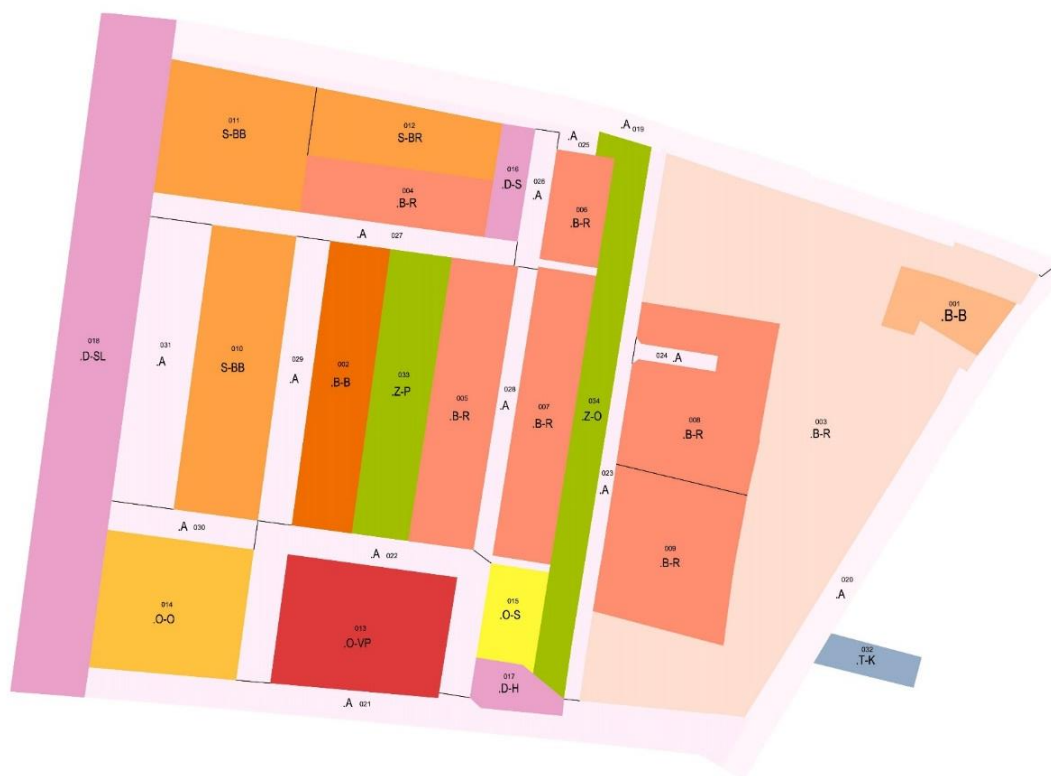
identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m <sup>2</sup> )	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m <sup>2</sup> )	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
001	pozemky bydlení v bytových domech - stav	B-B	1 708					20	43			5	24
002	pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	4 557	0,4	1 823	4,0	7 291	91	195			115	
003	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	24 580					34	102			23	12
004	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	2 819	0,4	1 128	2,5	2 819	12	36			18	12
005	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	5 007	0,4	2 003	2,5	5 007	21	63			32	21
006	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	1 707	0,4	683	2,0	1 365	6	17			9	6
007	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	4 493	0,4	1 797	2,0	3 594	15	45			22	16
008	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	5 779	0,2	1 156	2,5	2 889	6	18			9	6
009	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	5 251	0,2	1 050	2,5	2 625	5	15			11	7
010	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	6 395	0,6	3 837	6,0	23 020	173	370		110	220	
011	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	5 035	0,4	2 014	4,0	8 056	71	152		72	130	
012	pozemky bydlení v rodinných domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BR	3 110	0,4	1 244	2,5	3 110	10	30		16	15	16
013	pozemky občanského vybavení - veřejného sociální péče - návrh	O-VP	5 609	0,4	2 244	4,0	8 975			240	22		32

identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosazitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m <sup>2</sup> )	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosazitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m <sup>2</sup> )	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
014	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	5 226	0,4	2 090	2,0	4 181				44		48
015	pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity - návrh	O-S	1 478	0,1	148	2,0	296			60			
016	pozemky dopravy - doprava silniční - návrh	D-S	998										46
017	pozemky dopravy - hromadná doprava - návrh	D-H	971										
018	pozemky dopravy - doprava silniční liniová - návrh	D-SL	13 519										30
019	pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	6 408										
020	pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	4 200										
021	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	5 628										
022	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	3 925										41
023	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	2 238										20
024	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	350										
025	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	1 243										
026	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	1 005										5
027	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	2 349										14



identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosazitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m <sup>2</sup> )	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosazitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m <sup>2</sup> )	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
028	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	1 617										
029	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	2 573										37
030	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	1 133										3
031	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	4 704								110		
032	pozemky technické infrastruktury - návrh	T-K	833										
033	pozemky městské zeleně - zeleň parková - návrh	Z-P	4 478										
034	pozemky městské zeleně - zeleň pobytová - návrh	Z-O	5 050										
	<b>CELKEM</b>		<b>145 976</b>					<b>444</b>	<b>1 044</b>	<b>300</b>	<b>264</b>	<b>719</b>	<b>396</b>

## Bilanční schéma využití pozemků



### Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z těchto předpokladů

*Užitková plocha bytu = HPP x 0,75*  
(HPP – hrubá podlažní plocha)

*Průměrná velikost bytu v bytových domech cca = 60 m<sup>2</sup>*  
*Průměrná velikost bytu v rodinných domech cca = 190 m<sup>2</sup>*

*1 BJ v bytovém domě – 2,14 obyvatel*

*1 BJ v rodinném domě – 3,0 obyvatel*

### Bilance kapacitního zatížení dopravy v klidu vychází z těchto předpokladů

Počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,0 (koef. 1,25) a sídelní útvar nad 50 000 obyvatel (koef. 1,0).

### 3. OBSAH VZOROVÉHO PŘÍKLADU ÚZEMNÍ STUDIE

Obsah územní studie je stanoven zadáním územní studie.

**Textová část územní studie pro rozhodování v území využije přiměřeně požadavky na obsah textové části regulačního plánu.**

#### Grafická část vzorové územní studie

##### Grafická část územní studie

##### ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU

A,B	Rozbor stávajícího využití území	M 1 : 2 000
	Vlastnické vztahy	M 1 : 2 000
C,D	Limity a režimy využití území	M 1 : 2 000
	Rozbor stávající dopravy	M 1 : 2 000
E,F	Rozbor stávající technické infrastruktury – vodní hospodářství	M 1 : 2 000
	Rozbor stávající technické infrastruktury – energetika, spoje, separace odpadu	M 1 : 2 000
G,H	Problémový výkres	M 1 : 2 000
	Územní plán – výřez	M 1 : 5 000
01	Výkres širších vztahů	M 1 : 5 000
02	Návrh využití území - hlavní výkres	M 1 : 1 000
03	Návrh dopravy	M 1 : 1 000
04	Návrh TI - vodní hospodářství	M 1 : 1 000
05	Návrh TI - energetika, spoje, separace odpadu	M 1 : 1 000
06	Návrh zastavění - urbanistické řešení	M 1 : 1 000
07	Návrh změn Územního plánu města Brna	M 1 : 5 000
08	Návrh možné parcelace	M 1 : 1 000
09	Vymezení stavebních celků, možná etapizace výstavby	M 1 : 1 000
10	Charakteristické řezy	M 1 : 100