

## Územní plánování jako nástroj rozvoje bydlení a TI



## Všechno je to o bydlení

**Bydlení** – funkce, zajišťující základní potřeby naší existence (ochrana před nepřízní počasí, bezpečí, místo pro práci, setkávání, reprodukci, pro naše „konání“).

Pro zajištění bydlení vznikala (v době, kdy se člověk usadil) obydlí, dvorce, osady, později vesnice a sídelní útvary.

Lokality nevznikaly náhodně, ale ve vazbě na krajinu, na zdroje obživy, vodní toky, cesty..... ve vazbě na terénní reliéf, poskytující přirozenou ochranu před přírodními živly, predátory, nepřítelem.

V současnosti – také není výběr ploch náhodný.

Lokalizace ploch – v souladu s **územním plánováním**. Území které máme bychom měli využívat ekonomicky, účelně, v intencích udržitelného rozvoje.

Chránit krajinu a přírodní zdroje.

## BYDLET / BYDLENÍ / ANKETA NÁZORŮ

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p>Bývanie je pre mňa pocit. Niečo naplňuje, poskytujúce bezpečie a istotu. Nie je to len o zvyku. Je to vytvorenie svojej harmónie v živote, ku ktorej sa môžem kedykoľvek vrátiť.</p> | <p><b>Bydlení:</b><br/>Způsob existence, místo kde člověk prožívá velkou část dne, zejména spánek, Neprší zde, je zde teplo a světlo a někdo, kdo na Vás čeká.</p> | <p>Bydlet je pocit, že někam patřím, že mám někde místo které je jen a jen moje. Pro mě je to i pocit, že jsou tam někde lidé, kteří mě mají rádi. Znamená to určitě i jakousi jistotu, že někam patříme</p> | <p><b>Je to místo, kam se vždycky vracíte, kde se cítíte bezpečně. Místo, kam unikáte před okolním světem, kde čerpáte síly, kde jste s osobami, které máte rádi....</b></p> |
| <p>Cítit se někde příjemně a v bezpečí. To místo by mělo být důvěrně známé a nemělo by vzbuzovat nepříjemné pocity. Nemělo by působit rušivě.</p>                                       | <p>Bydlení je lidská potřeba. Nejlip je stejně pod krásnou oblohou.</p>  | <p>Bydlení/bydlet znamená najít si prostor pro své konání, pro svůj klid. Místo, kde se cítím v bezpečí</p>  | <p>Bydlet = delší dobu setrvalat na jednom místě, Kde mě to baví. A asi, kde jsou rodiče.</p>  |
| <p>Domov, místo, kde se člověk cítí dobře, žije tam s lidmi které miluje a oni milují jeho</p>  | <p>Bydlení je pocit, že někam patřím, kde mám kořeny, přátele, tam, kde to mám rád. Jinak jen přespávám.</p>   | <p>Bez bydlení by nebylo žití, Bydlení = bytí</p>  | <p>Bydlet- znamená být v místě, se kterým mám silné citové pouto. Je to místo, které je mi něčím blízké.</p>   |
| <p>Bydlení je způsob ochrany před okolním světem. Je to útek z veřejného světa do soukromí. Je to způsob žití</p>   | <p>Místo, kde mi nic nehrozí</p>   | <p>Místo soukromého charakteru, kde se cítím jako u maminky</p>  | <p>Místo, kde má každý své zázemí, soukromí, místo, se cítí dobře. Kde je doma.</p>  |

Abychom mohli území spravovat, řídit a usměrňovat jeho rozvoj, potřebujeme koncepční dokumenty = strategické a územní plánování

Územní plánování je kontinuální, vysoce koncepční činnost v území usměrňující dlouhodobě jeho rozvoj, funkční využití ploch, prostorové uspořádání, koordinaci zájmů a činností v intencích udržitelného rozvoje území. Používá k tomu legislativní nástroje.

Bydlení je základní potřebou každého civilizovaného občana, je převažujícím využitím ploch v sídlech. Spolu s dalšími plochami pro výrobu, rekreaci a sport, veřejnou a občanskou vybavenost, dopravní a technickou infrastrukturu a plochami zeleně tvoří urbanistickou strukturu měst a obcí, urbanizovaného území. Zastavěné území měst a obcí je vymezeno hranicí zastavěného území.

Ostatní plochy jsou označovány jako neurbanizované, volné. Je to krajina, krajinná zelen, louky, pole, plochy lesa, vodní plochy a další.

Územní plánování a dokumenty nástrojů územního plánování se zabývají i neurbanizovanými plochami. Koordinovaná činnost v nezastavěném území je stejně potřebná jako v zastavěném území. Krajina je cenným územím a její využívání, stejně jako využívání přírodních zdrojů musí být v souladu s koncepcí udržitelného rozvoje území.

Kde se můžete setkat s územním plánováním:

- při výkonu státní správy, pořizovatelsví ÚPP a ÚPD, v samosprávných org. měst a obcí,
- při práci pro klienta ve firmách, v realitních kancelářích, jako developři, podnikatelé OSVČ při realizaci zakázek různého charakteru,
- jako občané zajímající se o rozvoj města, regionu, ČR, EU
- jako vlastníci pozemků, objektů, zájemci o koupi parcel, bytů a podobně.

Z těchto důvodů je třeba s dokumenty ÚP pracovat, orientovat se v nich.

## Nástroje územního plánování:

### Územně plánovací podklady (ÚPP)

- **územně analytické podklady (ÚAP)**, soustava zjištěných a vyhodnocených údajů o území ve formě sledovaných jevů a střetů v území. Limity využití území.
- **územní studie (US)**, prověřují stav a koncepční rozvoj území ve vazbě na plochy s rozdílným způsobem využití. Může být podkladem pro ÚP nebo změnu ÚP.

**Politika územního rozvoje (PÚR)** – koncepce pro ČR, mezinárodní souvislosti a přeshraniční vazby, sleduje udržitelný rozvoj území

### Územně plánovací dokumentace ÚPD)

- **Zásady územního rozvoje (ZÚR)** – pro území kraje
- **Územní plán (ÚP)** – koncepce využití a rozvoje území obce, ověření změn v území
- **Regulační plán (RP)** – podrobné podmínky pro využití ploch, skupinové územní rozhodnutí

**Územní rozhodnutí** – navazuje na územně plánovací dokumentaci (týká se umístění staveb, změn využití území, změn staveb, dělení a scelování pozemků a ochranných pásem)

- **Územní souhlas** – v některých případech nahrazuje územní rozhodnutí
- **Územní opatření** – o stavební uzávěře a asanaci území

## Legislativní základ: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

prováděcí vyhlášky k zákonu:

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti  
 vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území  
 vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

**Platnost od 1.1.2007**

**Současná právní úprava především upravuje a posouvá roli územního plánování směrem k potřebě zajištění udržitelného rozvoje území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský vývoj a soudržnost společenství jeho obyvatel v rozsahu neohrožujícím podmínky života příštích generací.**

**Do 31.12. 2006 zákon č. 50/1976, o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/ ve znění pozdějších předpisů**

a vyhláška č. 135/2001 o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

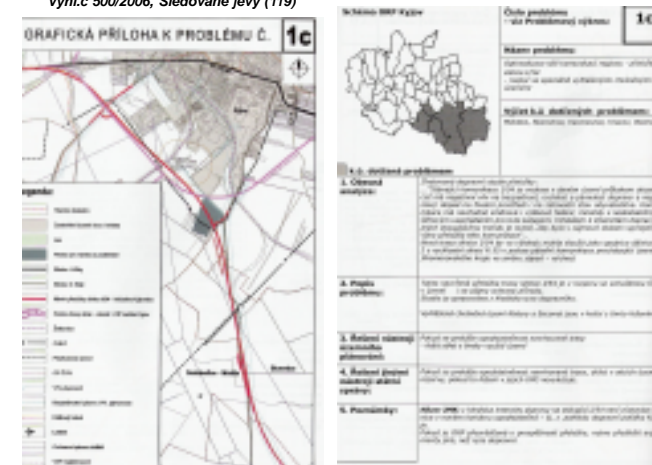
## Územně analytické podklady (ÚAP)

Znárodnosti problémových oblastí – problémový výkres používají a aktualizují úřady územního plánování pro svůj správní obvod

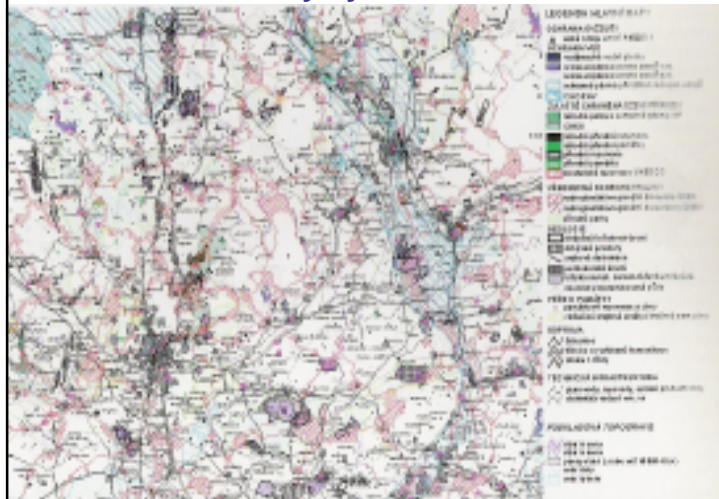


## Problémová oblast – dopravní infrastruktura

Vyh.č 500/2006, Sledované jevy (119)



## Limity využití území

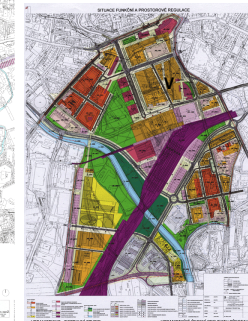


## Územní (urbanistická) studie

Brno, Jižní centrum



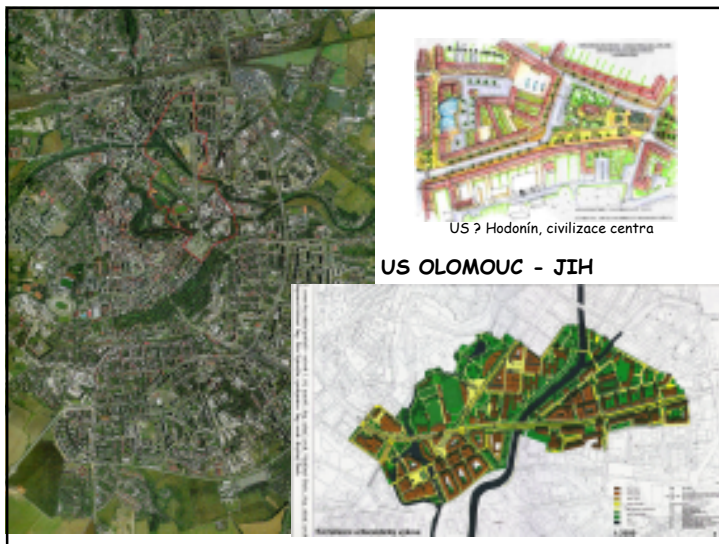
US atelier ERA



Letecký snímek území

US atelier Burian Křivinka

US navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, veř. infrastruktury, ÚSES, které by mohly ovlivňovat nebo podmiňovat jejich využití. Často požaduje UPD.



US ? Hodonín, civilizace centra

US OLOMOUC - JIH

## Politika územního rozvoje

Je nový strategický nástroj územního plánování na celostátní úrovni.

Politika územního rozvoje je vysoce koncepční, strategický a koordinační materiál, který konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území. Je pořizován ministerstvem pro celé území ČR a schvaluje ho vláda. Je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

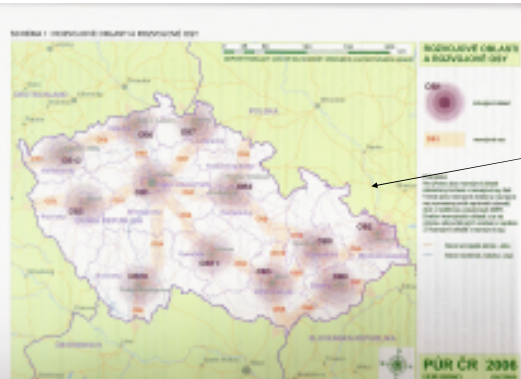
Součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vlivů na ŽP.

Materiál "Politika územního rozvoje ČR" byl zpracován ÚÚR Brno v roce 2006.

Jeho obsahem jsou tyto hlavní kapitoly:

1. Úvod - účel dokumentu a vazba Politiky územního rozvoje na mezinárodní dokumenty, sousední státy a mezinárodní smlouvy. Vztah Politiky územního rozvoje ČR k jiným nástrojům rozvoje
2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území /účel a návrh/
3. Rozvojové oblasti a rozvojové osy
4. Specifické oblasti
5. Koridory a plochy dopravy
6. Koridory a plochy technické infrastruktury
7. Výklad pojmů
8. Vztah rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí

## Rozvojové oblasti a rozvojové osy



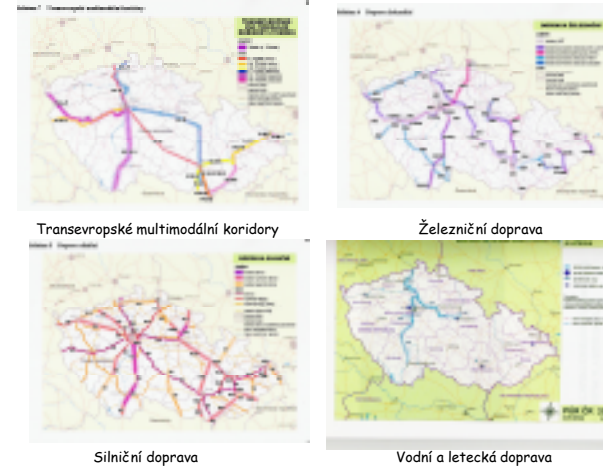
Politika územního rozvoje (PUR)

Grafická schémata:

1. Rozvojové oblasti a rozvojové osy
2. Specifické oblasti
3. Transevropské multimodální koridory
4. Železniční doprava
5. Silniční doprava
6. Vodní a letecká doprava
7. Energetika
8. Plydnoství
9. Dálkovody

Elaborát pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s ministerstvem a dalšími ústředními správními úřady a kraji. MŽP stanoví požadavky na vyhodnocení vlivů na ŽP.

## Koridory a plochy dopravy

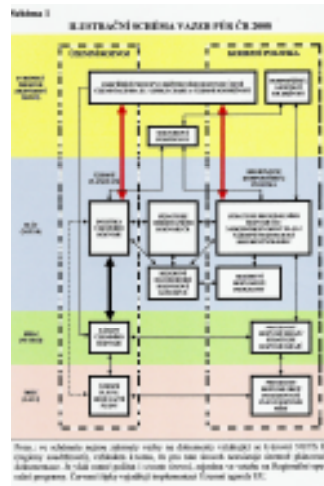


Transevropské multimodální koridory

Železniční doprava

Silniční doprava

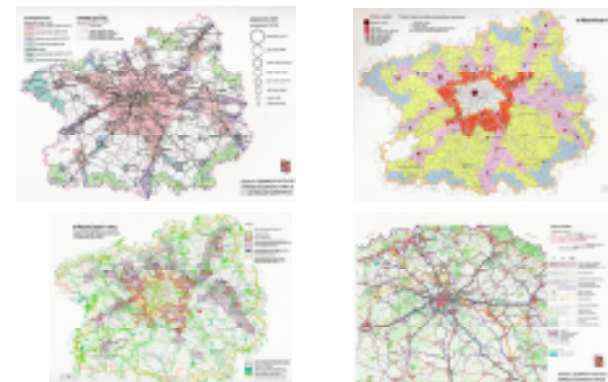
Vodní a letecká doprava



Souhrnné schéma 2006, dole 2008



## ZUR- ukázky zpracování grafické části

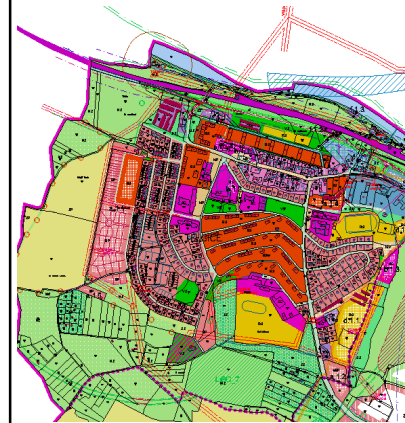


## Územní plán jako nástroj rozvoje bydlení a TI.

### Územní plán

- jeden z nástrojů územního plánování, který koncepčně řeší rozvoj území, funkční využití území, vytváří a koordinuje nabídku návrhových zastavitelných ploch pro harmonický rozvoj všech funkcí a jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.
- Plochy s rozdílným způsobem využití pro: bydlení, smíšené plochy, výrobní plochy, občanskou a veřejnou vybavenost, sport, a rekreaci, dopravní plochy a zeleň.
- Při koncepčním a harmonickém rozvoji jsou plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s potřebami, je splněno kritérium **udržitelného rozvoje území**.
- Potřeba a rozsah ploch je určován v závislosti na ÚAP a zadání ÚP, ve kterém jsou specifikovány nároky na jednotlivé plochy, respektive základní ukazatele pro budoucí počty domů a bytů.

## Územní plán ukázka zpracování hlavního výkresu



### Charakteristika ÚP:

Urbanistická koncepce, funkční využití území, koordinace funkcí a koncepce rozvoje území, ochrana jeho hodnot, koncepce veřejné infrastruktury, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny,

Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch a ploch pro veřejně prospěšné stavby.

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce, návrh zadání zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce.

Na základě schváleného zadání ÚP je zpracován návrh územního plánu, který posuzuje předřízením o jeho vydání krajský úřad s ohledem na širší vazby, politiku územního rozvoje a ÚPD kraje.

ÚP se veřejně projednává, následně je ÚP vydán formou opatření obecné povahy. Je závazný pro zpracování regulačního plánu. Po 4 letech pořizovatel předkládá obci zprávu o uplatňování ÚP.

## Postup zpracování ÚP

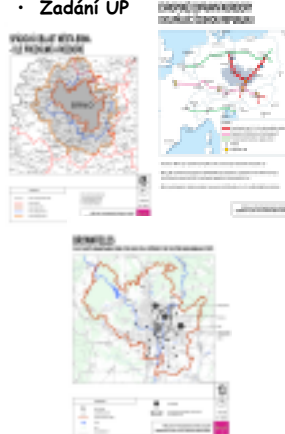
### ÚP Brno

- Doplnění průzkumů a rozborů



Zpracovatel: Arch. Design, Arch. Dokoupil

- Zadání ÚP



## Lokalizace ploch bydlení v městech a na vesnici

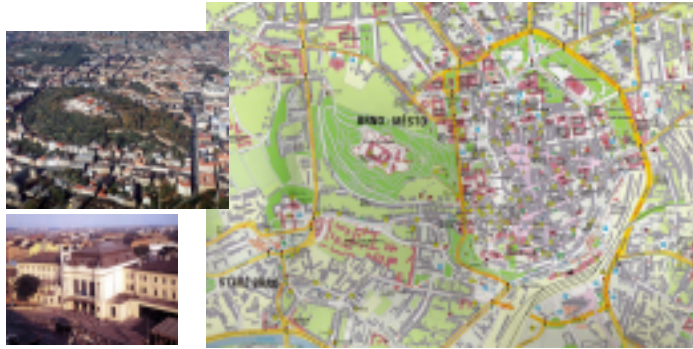
- **Zastavěné plochy (stabilizované) - stávající zástavba**  
(centrální jádrové území města nebo obce, monofunkční a vícefunkční plochy s převažujícím podílem bydlení)  
**kód B- plochy bydlení** - plochy, ve kterých převládá bydlení, zahrnují zpravidla i pozemky RD, související pozemky dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Do těchto ploch mohou být zařazeny i plochy přestavbových území, které jsou vhodné pro bydlení.
- **Návrhové plochy** (zastavitelné plochy) pro zástavbu s převažující funkcí bydlení. Mohou mít charakter **hromadné nebo individuální zástavby**.  
Lokalizace ve vhodných lokalitách vhodných pro určené využití.

Vymezení ploch určuje vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území ( Hlava II. - Požadavky na vymezení ploch, Díl 1. - Obecné požadavky na vymezení ploch; Díl 2. - Plochy s rozdílným způsobem využití, §4. Plochy bydlení) k zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

## Městský prostor – urbanizované území

**jádrové území** - obsahuje smíšené funkce, jejichž samozřejmou součástí jsou objekty bytových domů s parterem pro obchod a služby.

**Středoevropská města, tedy i naše města, jsou převážně města historická.** Jejich urbanistické a architektonické dědictví, obraz města, je výsledkem dlouhodobého vývoje, který je natolik jedinečný, že je třeba historické dědictví chránit/40 MPR, 61 VPR, 253 MPZ a 211 VPZ/ a na něj navázat.



## Městský prostor –urbanizované území



## Pohled do historie bydlení

- Každá doba vytvářela podle způsobu, charakteru společenských a ekonomických podmínek a dalších faktorů, pro bydlení jiné podmínky. Bydlení se často přizpůsobuje klimatickým podmínkám a změnám klimatu, potřebám a následkům civilizačních změn, podmínkám terénního reliéfu. Bydlení je oblast, která podléhá i módním vlivům, architektonickým směrům, vkusu-či nevkusů jedinců.
- Zásadním indikátorem byly a jsou **ekonomické a materiální podmínky**, které společnost vytváří a které má jedinec k dispozici.
- V dějinách architektury a urbanismu nacházíme doklady o vývoji společnosti ve vazbě na funkci bydlení. **Sídelní struktury na našem území se vyvíjely postupně a ve vazbě na vývoj v okolních evropských zemích.**
- Základem historické městské struktury byl **středověký měšťanský dům**, který kromě základní potřeby- bydlení, většinou splňoval i požadavky na obchodní, případně jinou činnost vlastníka.
- **Na vesnici to byl zejména statek a vesnické stavení**, které se vyvíjelo podle potřeb a možností vlastníka a bylo kromě prostor pro bydlení vybaveno prostorami a objekty pro skladování potravin a plodin, ustájení dobytka a nástrojů pro obhospodařování půdy.
- S rozvojem výroby a technickým pokrokem vnikly nové formy bydlení ve městech. **Dělnické kolonie a bytové domy.** Ty jsou dosud základem bytové zástavby mnoha našich měst. Rozvrstvení společnosti koncem 19. stol. A zač. 20. stol. přineslo staro-nový typ bydlení – prostornou vilu a vilové čtvrtě. Pro méně majetné - dělnické kolonie a pavlačové domy.

- **Třetina 20. století přináší nový pohled na bydlení spojený s revitalizací životního stylu.** Funkcionalismus přinesl nový pohled na problematiku bydlení, přináší kromě dobré organizace bytového prostoru a zázemí také zjednodušené architektonické formy, plochou střechu, velká pásová okna a další prvky. **Vznikají nové obytné celky i soliterní zástavba, vily a bytové domy.** Hlavní program i architektonický výraz zástavby z tohoto období je velmi významnou etapou pro některá naše města.
- Poválečná léta, spojená se změnou politického a společenského systému v naší zemi je poznamenána, jako v ostatních funkcích, kolektivizací a unifikací architektury a stavebnictví. Bytové domy z 50. let a zejména první vznikající sídliště jsou toho dokladem.
- **60. a 70. léta jsou ve znamení rozvoje výstavby sídlišť, uspokojujících zvýšenou potřebu bytů ve městech.**

Bydlení v panelovém domě na sídlišti se stává jediným dostupným způsobem bydlení ve městech, byt za cenu členství v bytovém družstvu a „členských pohradníků“, bez možnosti ovlivnit výběr lokality, způsob zástavby, velikost, řešení a vybavení bytu. Bydlení na venkově je nadále individuální, výstavba RD a BD. Rozvoj střediskových obcí a „katalogových“ RD.

- Po roce 1990 se bytová politika změnila, změna postihla vlastnická práva k bytům i formy realizace nové zástavby. Dochází ke komercializaci, zvýšení nabídky forem bydlení. Podpora nové výstavby bydlení je prováděna stavebním bohem. Dochází k humanizaci sídlišť a obnově stávajících BD.

- **Bydlení opakovaně prodělává „renesanci“**, hledají se nové formy bydlení, roste poptávka po RD v okrajových částech velkých měst a na vesnici. Novou formou jsou „startovní byty“ pro mladé domácnosti,
- Současné formy bydlení jsou strukturovány do několika forem v závislosti na potřebě a ekonomických možnostech obyvatel. Nabídka je převážně výsledkem tržního hospodářství a regulace státu se stále více omezuje pouze na sociálně slabé skupiny. Individuální potřeby bydlení jsou většinou řešeny nabídkou vhodných ploch pro zástavbu, která je realizována různými formami staveb dle požadavku klientů. Časté jsou formy zástavby lokalit realitními kancelářemi, které nabízejí služby od pozemků až po realizované RD a byty v BD. Požadavky klientů jsou různé. Převažuje zájem o RD v příměstských zónách a prostorné, luxusně vybavené byty.
- Novými formami jsou velkoplošné byty, **vila-domy**, **lofty**, ale i podnikatelské baroko a holobyty.
- Změna společenského klimatu se projevila i ve změně názorů na způsob a podmínky pro bydlení. Preferují se ekologické a zdravé formy bydlení.
- Změna se projevuje i na novém architektonickém výrazu staveb.

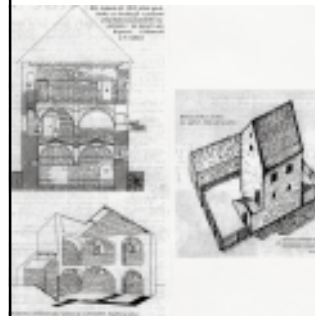
**Anketa - bydlení- kde chceme bydlet - čtenáři MF dnes**

- Byt v centru města 12,1%
- Byt na okraji města 17,6%
- Domek v centru města 14,1%
- **Domek v obci u města 29,7%**
- Podnikatelské baroko 8,3%
- Na ostrově v Karibiku 18,2%



**Historické objekty bydlení jsou součástí historických jader měst a městských částí, podílí se na image místa, i když slouží jinému účelu.**

**Románský dům**



Měšťanské domy z různých etap histor. vývoje.



Kutná Hora, kamenný dům z období vrcholné gotiky



Příbor, renes. dům

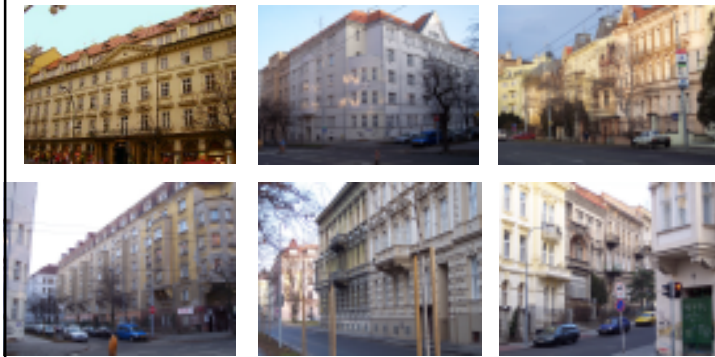


Praha, barok. úprava domů U dvou Slunců



Praha, pozdně renesanční domy U tří pěstů

**Městský dům** - vícepodlažní, vícebytový dům vzniklý z potřeby většího počtu bytů ve městech, zahušťování městské zástavby. Od období empiru, původně pro bydlení zámožnějších občanů ve městech, např. Porgesův dům v Praze na Národní třídě - **Platýz**. Nájemní domy postupně vznikají ve větších městech, v Praze, Brně a dalších pro získání bytů přistěhovaného obyvatelstva na počátku 19.stol. Bytové domy z období 19. a počátku 20. stol., jsou samozřejmou součástí zástavby našich měst.



**Výstavba koncentrovaného sídlištního bydlení**



Ostrava, Poruba (MPZ)



Havířov



Kolektivní dům, Le Corbusier



Brno, Lesná



## Městský prostor – urbanizované území jádrové území - obsahuje smíšené funkce

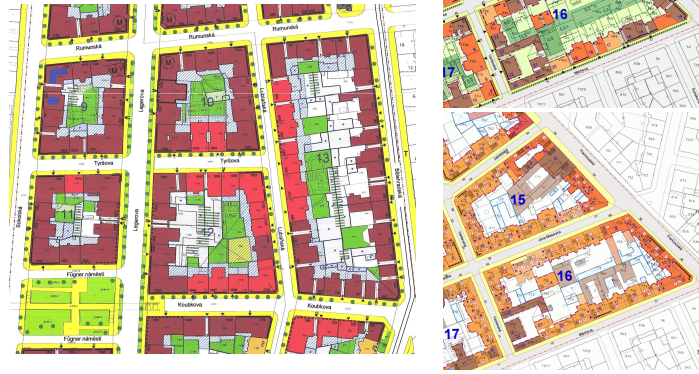
Co se týče bydlení, je samozřejmou součástí jádrových ploch a pokud funkce není převažující, je funkce přípustnou. Kromě stávající zástavby vzniká potřeba nových objektů  
Co do způsobu zástavby, může se jednat o:

- dostavbu v prolukách,
- rekonstrukci stávajících objektů- bytových domů, dostavby, nástavby, využití podkrovi
- rozsáhlé zásahy typu přestavbových území, většinou polyfunkčního charakteru.



JC Brno,  
veřejná prezentace modelu

## Regulační plán, podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a úprav v zastavěném území. stabilizované plochy bydlení ukázky z RP Prahy



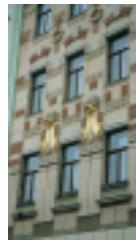
## Úpravy stávající zástavby BD mají různou kvalitu



Úprava fasád se zateplením



Odstranění detailu, výměna oken



Historický detail



Doplnění stávající zástavby



Nová zástavba ve volných plochách



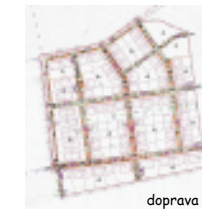
## Regulační plán Polička, lokality Mánesova



Hlavní výkres



TI



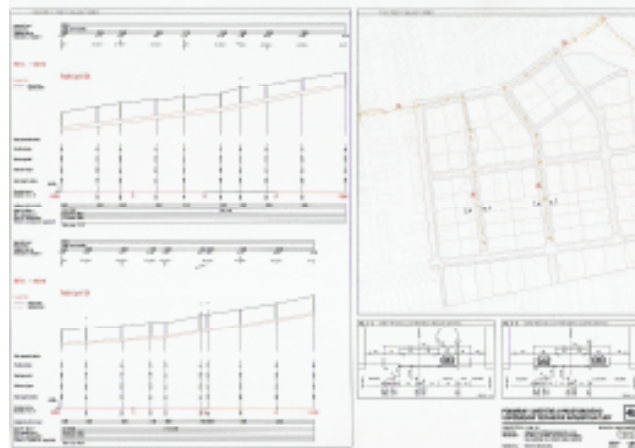
doprava



Veřejně prospěšné stavby



## REGULAČNÍ PLÁN POLIČKA - LOKALITA MÁNESOVA



### Plochy se pro účely územního plánování vymezují podle:

- stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (plochy s rozdílným způsobem využití),
- Podle významu-plochy zastavitelné, plochy ke změně stávající zástavby, plochy územních rezerv.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují zejména tehdy, jestliže nelze vyloučit negativní vlivy určitých činností na kvalitu prostředí, z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na TI, zejména dopravu.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze dále, s ohledem na charakter území a potřeby podrobněji členit.

Obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

**Plochy bydlení** - se vymezují za účelem zajistit podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, zajišťující nerušený a bezpečný pobyt, rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a obč. vybavenosti.

Zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky RD a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky pro rodinnou rekreaci podle §20, v některých případech.

Do ploch bydlení lze zahrnout i plochy občanského vybavení, dalších staveb a zařízení ve vymezené ploše a pokud jsou slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům ve vymezené ploše bydlení.

Bydlení je převažující funkcí a základní potřebou, která je v sídelním útvaru lokalizována. Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci a rozvoj bydlení, pro vyvážený rozvoj všech funkcí.

#### Problémové okruhy spojené s rozvojem a přetvářením sídla:

- Úbytek bytů a změna využití stávající zástavby na nebytové, převážně komerční plochy, komercionalizace jádrových ploch.
- Přírodní potřeba a zvyšující se nároky na bydlení ve zdravém prostředí, zeleň a rekreační plochy, změna nároků na potřeby bydlení
- Suburbanizace- pozvolný proces přesunu bydlení do susurbíí
- Zahusťování a humanizace sídlišť, potřeba intenzivního využití ploch
- Přetváření prostorových struktur, zvyšování (snižování), restrukturalizace zástavby

## Plochy bydlení

**jsou určeny především pro bydlení a činnosti vázané k bytovému fondu, podíl ploch pro bydlení přesahuje 50% HPP /hrubých podlažních ploch/celkového využití plochy**

### Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

Metodika je dosud nejednotná, různí se podle zadavatelů i zpracovatelů, v závislosti na typech, které se v daném sídle vyskytují.

**A,B-kód funkce:** BP,BC,BO-kód funkčního typu; BRc-kód funkčního podtypu-zařízení

Příklady metodik :

Brno, OÚPR: **B- plochy bydlení**

BP-plochy předměstského bydlení

BC-plochy čistého bydlení

BO-plochy všeobecného bydlení

Krajský úřad JmK: **A - plochy bydlení rezidenční /pro VÚC/**

**B - plochy bydlení /VUC/SÚ/**

BH-bydlení hospodářské /selského typu s drobnou výrobou a hospodářstvím/

BR-bydlení rodinné -BRc -bydlení rodinné čisté BRs bydlení rodinné smíšené

BB-bydlení bytové-bydlení v bytových a polyfunkčních domech

BBc-bydlení bytové čisté/podíl HPP bydlení je větší než 90% celk.HPP obj.

BBs- bydlení bytové smíšené, podíl HPP bydlení je 50-90% celk. HPP obj.

### Funkce: plochy bydlení

jsou určeny především pro bydlení a činnosti vázané k bytovému fondu, podíl ploch pro bydlení přesahuje 50% HPP /hrubých podlažních ploch/celkového využití plochy

**BK**- bydlení kombinované -bydlení v rodinných a bytových domech  
**BKc**- bydlení kombinované čisté- „kombinované“v BD a RD /podíl HPP bydlení je větší než 90% celkové HPP obj./  
**BKs**- bydlení kombinované smíšené- „kombinované“v BD a RD s doplňkovou funkcí /podíl HPP bydlení je 50- 90% celkové HPP obj./

---

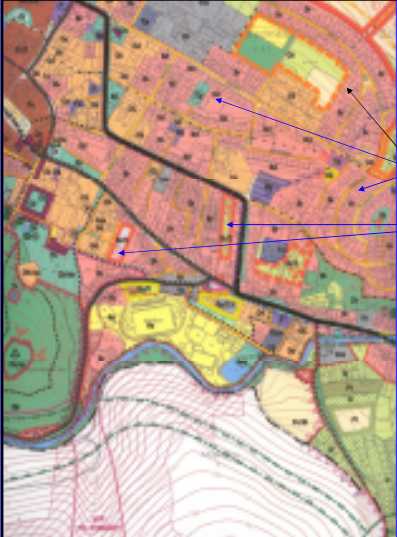
Jiné metodiky: **BS**-bydlení sídlištní  
**BP**- bydlení rodinné předměstské  
**BV**-bydlení rodinné venkovské

Jiné značení: **BH** -bydlení hromadné, **BI**- bydlení individuální

Starší metodiky: **Br**-bydlení v rodinných domech  
**Bb**-bydlení v bytových domech  
**Bz**-bydlení v RD nebo zemědělských usedlostech  
**Bv**-bydlení v RD doplněné drobnými podnikatelskými aktivitami

Funkce bydlení je podílem obsažena ve smíšených plochách, jádrových, příměstských aj. V územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci se plochy bydlení vyznačují **světle červenou barvou**, plně - plochy stabilizované, rozvojové - orámované.

### ÚPO Boskovice

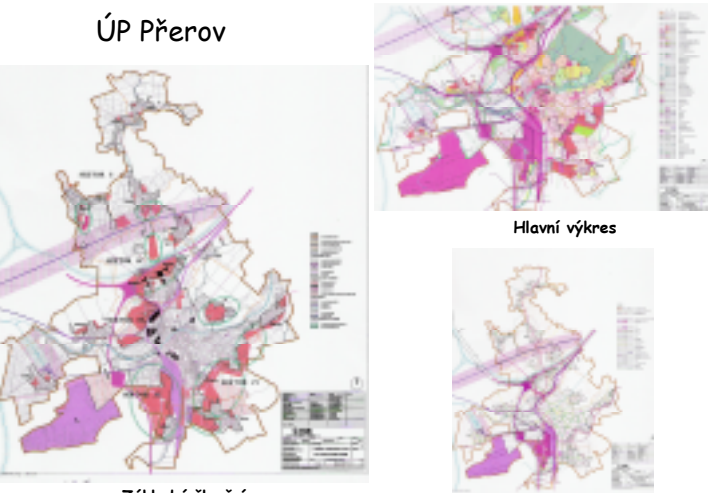


**Stabilizované (zastavěné) plochy bydlení, Bd,Br**

**Návrhové (zastavitelné) plochy bydlení, Br**

Nově používané pojmy z oblasti bydlení:  
 • rezidenční bydlení, vila domy, ložty,  
 • startovní byty, chráněné bydlení,

### ÚP Přerov



**Základní členění**

**Hlavní výkres**

**doprava**

### Přípustnost jiných funkcí v plochách bydlení tvorba polyfunkčního prostředí - příklady:

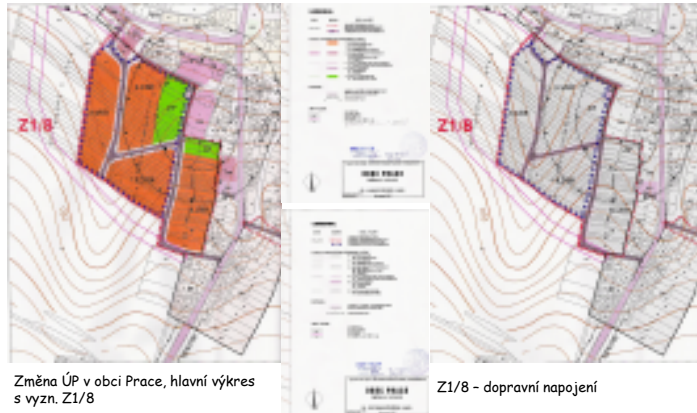
**BP-plochy předměstského bydlení**

Přípustné jsou: - obytné budovy předměstského a venkovského charakteru, které mohou mít užitkové zahrady a vedlejší zemědělské- samozásobitelské hospodářství  
 - zahradnické provozovny /i monofunkční/  
 - obchody a nerušící provozovny služeb, sloužící potřebám obyvatel předměstského území  
 - nerušící řemeslné provozovny  
 - služebny městské policie

Podmínečně přípustné mohou být i jako monofunkční objekty/za podmínky, že se svým objemem nevyčnívají charakteru budov v lokalitě/:

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavní vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku
- administrativní budovy za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě, odstavení vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku
- nerušící provozovny veřejného stravování
- nerušící provozovny s pracovními příležitostmi
- stavby pro kulturní, sociální a zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

## Rozvojové plochy bydlení v ÚP, změny ÚP



Změna ÚP v obci Prace, hlavní výkres s vyzn. Z1/8

Z1/8 - dopravní napojení



Změna Z1/8, návrh tras technické infrastruktury

Změna Z1/8, posouzení využití na ZPF

## Rozvojové plochy by měly být efektivně využívány

- **Způsob zástavby rozvojových ploch** (hustota zástavby, terénní reliéf, orientace, návrh zástavby, ...)

Lokality pro zástavbu jsou v návaznosti na vyčlenění v územním plánu dále zpřesňovány v souladu s regulativy regulačním plánem nebo US a dalšími stupni PD. Vychází se z předpokladu potřeb sídla a vhodného způsobu využití území, které musí splňovat legislativní předpisy dané stavebním zákonem. Jedná se zejména o odstupy objektů mezi sebou, vzdálenost od hranic pozemků, komunikací a další limitující faktory. **Ukazatele pro hustotu zástavby nejsou stanovovány.** U lokalit RD se vychází z požadavku na velikost pozemku, což se může u různých typů zástavby vytvářet nabídku od průměrných 600m<sup>2</sup> do 1 000m<sup>2</sup> a více.

- **Monofunkční a polyfunkční typy lokalit** by měly vytvářet veřejné prostory, měly by obsahovat plochy pro veřejnou vybavenost, služby, sportovní a rekreační plochy, zeleň.
- **Trasy a dimenze dopravní a technické infrastruktury** v rozvojových lokalitách zajišťují optimální možnost napojení na trasy a zdroje v území. Obvykle je potřebná rekonstrukce stávajících tras, posílení zdrojů TI, nebo vybudování nového zdroje pro zásobení rozvojové lokality.

**Kapacitní vyhodnocení zdrojů, nápojně body, koncepce, kapacitu a lokalizaci nových zdrojů řeší ÚPD.**

## Způsob využití rozvojových ploch, návrh zástavby, trasování a dimenze TI

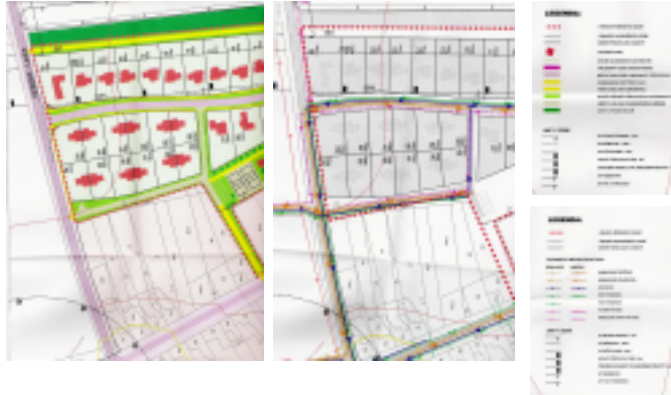


Lokalizace plochy bydlení ve vztahu ke stávající zástavbě obce Medlov, DÚR

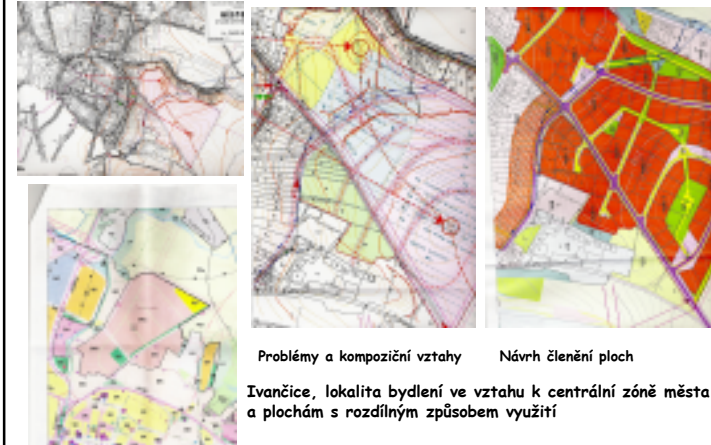
Návrh zástavby RD, velikost pozemků, orientace a regulace zástavby

Návrh tras dopravní a TI včetně základních dimenzí a nápojných bodů.

## Způsob využití rozvojových ploch, návrh zástavby, trasování a dimenze TI



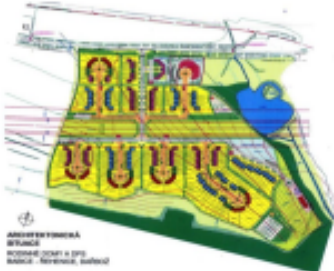
## Lokality bydlení malých a středních měst



## Suburbanizace v zázemí větších měst

suburbanizace je dlouhodobý urbanizační proces vytváření suburbií s více nebo méně hodnotnou zástavbou

Lokalita RD s veřejnými prostrami



## Sumarizace poznatků

- Územně plánovací dokumentace- zejména **územní plán**, vytváří v souladu s koncepcí zásad územního rozvoje nabídku návrhových zastavitelných ploch pro bydlení.
- Rozsah ploch je stanoven na základě potřeb a rozvojových předpokladů funkce v souladu s výsledky UAP a ZUR, korigovaných a dále upřesněných v zadání územního plánu.
- Plochy jsou vymezovány v návaznosti na rozvojové osy a lokality, musí být ve vhodné poloze vzhledem k zastavěnému území obce a ostatním plochám s rozdílným způsobem využití.
- Zastavitelné návrhové plochy musí být dobře dopravně dostupné, musí umožňovat vybavení technickou infrastrukturou s napojením na současné, posílené nebo nové kapacitní zdroje TI (voda, kanalizace, energetika, plyn, CZT, slaboproudé a jiné rozvody).
- Plochy bydlení musí mít příznivou orientaci ke světovým stranám, terénní reliéf musí umožňovat zvolený charakter zástavby.
- Využití ploch by mělo respektovat limity využití území, vlastnické vztahy k pozemkům a mělo by být ekonomické.
- Plochy pro bydlení musí umožňovat zdravé bydlení, mohou vycházet z principů ekologie, měly by navazovat na rekreační plochy a plochy zeleně.
- Jejich umístění obsahuje vyhodnocení z hlediska kvality půdního fondu a hospodaření s BPEJ (bonitou půdy).
- Regulační plán upřesňuje a reguluje podrobně funkční a prostorové využití lokalit v zastavěném území a v návrhových plochách.

## BYDLET / BYDLENÍ

- Bydlení je způsob, jakým jsi  
Ty i já, jakým jsme my lidé na  
zemi....  
Ale být „na zemi“ zároveň  
znamená být „pod nebem“.

Martin Heidegger

- Bydlet znamená shromažďovat  
svět jako konkrétní stavbu  
nebo „věc“ a archetypickým  
aktem stavění je uzavřenost.  
Člověk bydlí, jestliže je  
schopen ve stavbách a věcech  
konkretizovat svět.

Christian Norbert

Schulz

Literatura:

Kyněl, J.: Bydlení ve městě.1.vyd. Brno: 2005  
Hnilička, P.: Sídelní kaše.1. vyd. Brno: ERA,2005

