

STANDARD

SLUŽEB

ARCHITEKTA

- projektanta územního a regulačního plánu



Standard služeb architekta – projektanta územního a regulačního plánu

3	Úvod
	Územní plán
6	Schéma služeb architekta – projektanta územního plánu
7	Standardní obsah dokumentace územního plánu
16	Standard služeb architekta – projektanta územního plánu
	Regulační plán
22	Schéma služeb architekta – projektanta regulačního plánu – na žádost
23	Schéma služeb architekta – projektanta regulačního plánu – z podnětu
24	Standardní obsah dokumentace regulačního plánu
34	Standard služeb architekta – projektanta regulačního plánu – na žádost
54	Standard služeb architekta – projektanta regulačního plánu – z podnětu



Úvod

Územní plán je základním dokumentem obce, jedním z nejdůležitějších podkladů pro rozhodování samosprávy, ale i státní správy o budoucnosti a udržitelném rozvoji správního území obce. Územní plán je předpokladem koncepčního, vyváženého rozvoje celého správního území obce – tedy nejen zastavěného a zastavitelného území. Územní plán je klíčovým nástrojem pro ovlivnění budoucí podoby sídel i krajiny, ve které tato sídla leží.

Regulační plán, na územní plán navazující, je velmi vhodné pořizovat pro významné zastavěné nebo nově zastavitelné lokality, pro které je třeba prohloubit urbanistickou koncepci a stanovit jasná podrobnější pravidla, regulující jejich přestavbu, případně novou zástavbu.

Územní plán, případně regulační plán je také základem a předpokladem očekávatelné jistoty jak pro obec, tak pro soukromé subjekty, zdrojem záruky stability rozvoje daného území.

→ (Podrobněji k územnímu a regulačnímu plánu viz stavební zákon § 18–75.)

Při přípravě a pořizování územního plánu, případně regulačního plánu je důležitý vztah a součinnost tří hlavních aktérů: zadavatele, pořizovatele a zpracovatele. Zadavatelem je obec, pro kterou se územní plán zpracovává, pořizovatelem zpravidla úřad územního plánování obce s rozšířenou působností a zpracovatelem vždy autorizovaná osoba, oprávněná zpracovávat územně plánovací dokumentaci. Standardy služeb architekta – projektanta územního plánu a regulačního plánu jsou zpracovány také s cílem napomoci vytvořit dobrý základ kvalitní spolupráce tří zmíněných hlavních aktérů.

Výběr zpracovatele, architekta – projektanta územního plánu, případně regulačního plánu (z podnětu), je vhodné uskutečnit zcela na začátku, protože jeho role při přípravě zadání je nezastupitelná. Územní plán je svého druhu novou smlouvou, dohodou o společné budoucnosti v území. Z tohoto důvodu je důležité, aby se zejména v rámci přípravy zadání územního plánu na jeho tvorbě přiměřeným způsobem podíleli všichni, kteří mají v území svoje zájmy: občané, majitelé pozemků, podnikatelé a další; architekt – projektant územního plánu, případně regulačního plánu může být účinným moderátorem i katalyzátorem tohoto procesu.

Podrobněji k výběru zpracovatele – viz metodiku ČKA, zpracovanou pro Ministerstvo pro místní rozvoj ČR:

→ www.cka.cz/cs/pro-verejnou-spravu/metodika-pro-vyber-projektanta

ČKA zpracovala a zveřejnila pro architekty a pro veřejnou správu také kalkulačky, podle kterých je možné zjistit předpokládanou cenu (veřejné) zakázky: zpracování územního plánu nebo regulačního plánu:

→ www.cka.cz/cs/pro-architekty/kalkulacky

Standardy služeb architekta – projektanta územního plánu a regulačního plánu obsahují nejprve základní přehled služeb (standardních a nadstandardních) zpracovatele územního plánu, případně regulačního plánu, dále přinášejí popis standardního obsahu územního, resp. regulačního plánu a nakonec vlastní standard služeb zpracovatele územního nebo regulačního plánu, rozdělený do jednotlivých fází. Součástí tohoto standardu služeb zpracovatele je také orientační výčet činností zadavatele a pořizovatele při spolupráci se zpracovatelem.

ÚZEMNÍ

PLÁN

Schéma služeb architekta – projektanta územního plánu (ÚP)

Fáze služeb	Standardní činnosti dle legislativy platné v roce 2019	Významné nadstandardní služby	Doplňující nadstandardní služby
Doplnění průzkumů a rozborů		Doplnění průzkumů a rozborů	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Zadání ÚP		Spolupráce při úpravě zadání	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Návrh ÚP a společné jednání	Zpracování návrhu územního plánu včetně odůvodnění Účast na společném jednání o návrhu	Spolupráce při vyhodnocení výsledků projednání návrhu	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod. Vypracování vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území * autorizace SEA
Úprava návrhu ÚP po společném jednání a veřejné projednání	Zpracování upraveného návrhu ÚP po společném jednání a odůvodnění Účast na veřejném projednání návrhu	Spolupráce při vyhodnocení výsledků veřejného projednání a při zpracování návrhu Rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Úprava návrhu ÚP po veřejném projednání a vydání územního plánu	Zpracování upraveného návrhu ÚP po veřejném projednání včetně odůvodnění		Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.

Standardní obsah dokumentace územního plánu (ÚP)

Územní plán

1. Textová část

- a. Vymezení zastavěného území
 - datum, ke kterému bylo vymezeno zastavěné území
 - odkaz na výkresy, ve kterých je zastavěné území vymezeno
- b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot¹
 - zásady celkové koncepce rozvoje území obce
 - hlavní cíle rozvoje
 - hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot promítnuté do územního plánu
- c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - koncepce uspořádání sídelní struktury (zejména u obcí a měst s více sídly) v řešeném území zejména ve vazbě na:
 - a) morfologii území, na vodní plochy a toky, pronikání krajinné zeleně do sídel, na dopravní trasy, vývoj území, funkci sídel
 - podmínky a požadavky na plošné uspořádání základních funkcí v území, zejména:
 - a) bydlení a veřejného vybavení
 - b) výroby a výrobních služeb
 - c) rekreace
 - d) dopravy a technické infrastruktury
 - základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území (například dominanty, významné prostory, horizonty, hlavní osy, průhledy...)²
 - výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití
 - a) u zastavitelných ploch a ploch přestavby se stanoví:³
 - druh plochy s rozdílným způsobem využití
 - b) pokud je to účelné, se dále stanoví:
 - koncepční podmínky pro využití konkrétní plochy
 - podmínky pro rozhodování:
 - i. dohoda o parcelaci
 - ii. pořízení ÚS (+ podmínky pro její pořízení + lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)
 - iii. vydání RP (+ zadání, zda RP z podnětu, nebo na žádost, a u RP z podnětu + lhůta pro jeho vydání)
 - pořadí změn v území (etapizace) využití plochy
 - návrh systému sídelní zeleně a jeho promítnutí do ploch s rozdílným způsobem využití⁴
 - d. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití
 - dopravní infrastruktura – stanovení celkové koncepce a podmínek pro umístování jednotlivých druhů dopravy⁵

1. návaznost na strategické a rozvojové plány
2. zastavitelné plochy a plochy přestavby je vhodné označit pro jednoznačnou identifikaci v textech i ve výkresech
3. při vymezování ploch je třeba respektovat část druhou vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
4. při návrhu sídelní zeleně je třeba zohlednit přírodní podmínky území, krajinné i kulturní hodnoty, význam, funkci a způsob využití zeleně v sídle ve vazbě na navrženou urbanistickou koncepci sídla a jeho zázemí
5. zejména doprava silniční, železniční, letecká, vodní, cyklistická, pěší, hromadná doprava, doprava v klidu

- technická infrastruktura – stanovení celkové koncepce a podmínek pro umísťování jednotlivých druhů technické infrastruktury včetně zařízení pro ukládání a zneškodňování odpadů a staveb ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami a podmínek pro jejich umísťování⁶
 - občanské vybavení zahrnuté do veřejné infrastruktury – stanovení koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury a podmínek pro její umísťování⁷
 - veřejná prostranství – stanovení celkové koncepce veřejných prostranství a podmínek pro jejich umísťování⁸
 - a) systém veřejných prostranství (například náměstí/náves, ulice, nábřeží, parky... a jejich propojení)
 - b) hierarchizace center
- e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití, stanovení podmínek pro zachování a obnovu kulturně historického dědictví, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, voda v krajině – zejména protierozní opatření a ochrana před povodněmi, rekreace, hospodářské využívání krajiny včetně dobývání ložisek nerostných surovin apod.
- koncepce uspořádání krajiny navazující na ZÚR, popř. na územní studie krajiny
 - a) návazání na ZÚR stanovující cílové charakteristiky krajin a na územní podmínky pro jejich zachování nebo dosažení, na vymezení typů krajiny a na územní studie krajin pořizované krajskými úřady a úřady územního plánování
 - b) upřesnění navržených řešení v podrobnosti ÚP
 - promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití (RZV), vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití při respektování zásad Úmluvy o krajině⁹
 - a) při vymežování ploch RZV v krajině je třeba zajistit, aby:
 - i. byly zachovány, rozvíjeny a případně obnoveny hodnoty krajiny
 - ii. produkční funkce krajiny nenarušily trvale udržitelný stav, respektive rozvoj krajiny
 - iii. byly vytvořeny vhodné podmínky pro potřebné změny v krajině
 - iv. byly vytvořeny vhodné podmínky pro realizaci ochranných opatření v krajině
 - prostorotvorné vazby v krajině
 - a) koridory důležitých průhledů a vizuálních vazeb, pohledově dominantní prvky a jejich vzájemné prostorové vazby, místa výhledů důležitá pro vnímání rázu krajiny apod.
 - zachování a obnova kulturně historického dědictví¹⁰
 - a) vymezení důležitých historických pohledových os
 - b) vymezení důležitých historických cest a alejí
 - c) vymezení důležitých fragmentů historické krajiny
 - systém ÚSES¹¹
 - a) vymezení ploch pro biocentra a biokoridory v členění na místní, regionální a nadregionální
 - prostupnost krajiny
 - a) návrh koncepce hlavních propojení v krajině pro produkční i mimoprodukční funkce krajiny¹²
 - i. přitom zohledňovat původní sítě historických cest
 - ii. řešit bariérové efekty
 - iii. navrhnout systém rekreačních cest ve vazbě na rekreační atraktivitu území, na systém veřejných prostranství a systém sídelní i krajině zeleně¹³

6. zejména zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, dešťové vody (včetně míry jejich retence na zastavitelných plochách a plochách přestavby), zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, produktovody

7. vzdělání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva a další

8. systém center a veřejných prostranství je vhodné řešit ve vzájemných souvislostech včetně vazeb na systémy dopravní (včetně pěších a cyklistických tras) a systém sídelní zeleně

9. v nezastavěném území se vymezují plochy s jednou převažující funkcí (plochy zemědělské, plochy lesní, plochy těžby, plochy rekreace, plochy vodní a vodohospodářské, plochy přírodní) a plochy, u kterých nelze převažující funkci stanovit (plochy smíšené nezastavěného území s funkcemi např. přírodní, zemědělskou, lesní, těžby, rekreační nepobytovou, ochrannou, kulturně historickou apod.)

10. historické struktury krajiny; významné drobné sakrální památky atd.; archeologická naleziště, důležitá místa bývalého osídlení, například zaniklé obce

11. upřesnění vymezení ÚSES do měřítká územního plánu; při upřesňování ÚSES se uplatňují především společenské limity a záměry (páté kritérium) při dodržení zbývajících čtyř přírodovědných kritérií

12. je třeba počítat s multifunkčním využíváním krajiny, a tedy i cest v krajině

13. návrh koordinovat s pozemkovými úpravami

- b) dopravní a technická infrastruktura v krajině
- i. zohlednění stávající infrastruktury jako limitu¹⁴
 - ii. šetrný návrh nezbytné dopravní a technické infrastruktury umísťované do krajiny a stanovení podmínek pro omezení negativních vlivů umísťování dopravní a technické infrastruktury (přitom je třeba přihlídnout k ekonomické náročnosti navrhovaných podmínek)
 - iii. vyloučení či omezení umísťování dopravní a technické infrastruktury do krajiny v podmínkách pro plochy s rozdílným využitím
- c) voda v krajině
- i. návrh koncepce uspořádání krajiny řešit tak, aby návrhem rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením relevantních podmínek podpořil a přispěl k zadržování vody v krajině¹⁵
 - ii. návrh konkrétních veřejně prospěšných opatření směřujících ke zlepšení vodního režimu v krajině, zejména zadržování vody v krajině (opatření pro snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, např. protierozní opatření, vodohospodářská revitalizační opatření apod.)¹⁶
- d) rekreace
- i. vymezení koridorů existujících nebo plánovaných rekreačních propojení, zejména pěších a cyklistických stezek a tras (v souvislosti s vazbami systému sídelní zeleně na příměstskou krajinu, v prostorech mezi sídly a v rekreačních oblastech)
 - ii. umožnění lokalizace nezbytné infrastruktury pro rekreaci, zejména pro nepobytovou rekreaci v krajině stanovením vhodných regulativů pro relevantní plochy s rozdílným způsobem využití
 - iii. vyloučení či omezení umísťování rekreační infrastruktury do krajiny v podmínkách pro plochy s rozdílným využitím
 - iv. vymezení důležitých ploch a objektů lokálního významu z hlediska atraktivit rekreace a cestovního ruchu
- e) hospodářské využívání krajiny včetně dobývání ložisek nerostných surovin
- i. stanovení podmínek relevantních pro územní plán pro hospodářské využití území – například pro zemědělství, lesní hospodářství, dobývání ložisek nerostných surovin
 - ii. stanovení podmínek pro využití místních zdrojů energie včetně obnovitelných zdrojů
 - iii. vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostných surovin
 - iv. stanovení podmínek pro omezení negativních vlivů těžby v krajině
 - v. vyloučení či omezení těžby v krajině v podmínkách pro plochy s rozdílným využitím
 - vi. návrh ploch pro rekultivaci krajiny po těžbě, v souladu se schválenými plány rekultivace
- f) ochrana a obnova přírodních hodnot¹⁷
- i. zohlednění zvláště chráněných území
 - ii. zohlednění podmínek obecné ochrany přírody a krajiny
 - iii. zohlednění dalších přírodně hodnotných částí krajiny¹⁸
- f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití¹⁹ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona),
14. omezení negativních vlivů umísťování dopravní a technické infrastruktury – zapojení staveb do krajiny, předcházení či řešení bariérových efektů pro vyšší živočichy
15. například zachování mokřadů, územní ochrana dosud nezastavěných údolních niv apod.
16. vymezení konkrétního veřejně prospěšného opatření či veřejně prospěšné stavby je možné, pokud existují podklady, podle kterých je možné opatření vymežit
17. např. VKP, podmínky ochrany krajinného rázu...
18. zařazením nelesní vegetace, mokřadů, významných stromů či hodnotných biotopů do ploch přírodních a stanovením adekvátních podmínek zajistí ÚP jejich územní ochranu či vytvoří předpoklad k jejich obnově
19. plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území

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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)²⁰

→ u ploch s rozdílným způsobem využití se stanoví:

- a) druh plochy (v grafické části může být odlišen např. barvou a kódem)
- b) podmínky pro využití plochy (zejména podmínky pro plošné a prostorové uspořádání)
- c) je-li daná plocha stabilizovaná, nebo je plochou změn (navrženou plochou)

→ ke každému typu plochy jsou územním plánem stanoveny podmínky pro využití ploch s určením:²¹

- a) převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit
- b) přípustného využití
- c) nepřípustného využití včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ
- d) popřípadě podmíněně přípustného využití, včetně podmínek pro využití, které musí být věcně, nikoliv procesní
- f) podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu²²
 - i. výšková regulace zástavby (například max. výšková hladina zástavby nad terénem, možnost dominant...)²³
 - ii. charakter zástavby (například zástavba s domy výrazně obdélníkového tvaru s podélnou osou kolmou na místní komunikaci nebo jiné veřejné prostranství apod.)²⁴
 - iii. struktura zástavby (např. bloková zástavba, zástavba dodržující uliční či stavební čáru, izolované rodinné domy, řadová zástavba, rozptýlená zástavba apod.)
 - iv. stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků
 - v. intenzita jejich využití (vhodné koeficienty zastavění pozemku)

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 vyvlastnit²⁵

→ v kapitole se uvede seznam těchto staveb

→ každou stavbu je vhodné označit pořadovým číslem, popř. i kódem

→ podle § 170 stavebního zákona se jedná o tyto možnosti:

- a) veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel
- b) dopravní infrastruktura
- c) technická infrastruktura, včetně staveb ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami

→ veřejně prospěšná opatření, a to pro:

- a) snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami
- b) zvyšování retenčních schopností území
- c) založení prvků územního systému ekologické stability
- d) ochranu archeologického dědictví

→ stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

→ asanaci (ozdravení) území

h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní

20. vymezují se plochy smíšené a plochy, pro které lze stanovit hlavní využití

21. podmínky musí být stanoveny v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území (vyhl. č. 501/2006 Sb.) a ostatními právními předpisy

22. podmínky prostorového uspořádání se zaměří zejména na vztah staveb k veřejnému prostoru a vliv na krajinný ráz

23. u všech prostorových regulativů je nezbytné stanovit přesnou definici regulativu, případně způsob určení či výpočtu, kterým se prověří jeho dodržení

24. u regulativů, kde nelze použít číselné prověření, je možné definovat referenční znaky pro porovnání záměru s požadovaným charakterem či strukturou zástavby

25. není povinnost stanovit všechny uvedené druhy veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

- právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona²⁶
- v kapitole se uvede seznam těchto staveb a veřejných prostranství doplněný o informaci, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona
 - každou stavbu je vhodné označit pořadovým číslem, popř. i kódem podle § 101 SZ se jedná o tyto možnosti:
 - a) veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel
 - i. dopravní infrastruktura (vhodné až v závěrečné fázi investiční přípravy)
 - ii. technická infrastruktura, pokud pro ni nepostačí zřízení věcného břemene, včetně staveb ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami
 - b) veřejně prospěšné stavby občanského vybavení
 - c) veřejná prostranství
- i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ²⁷
- kapitola zohledňuje povinnost stanovit v ÚPD kompenzační opatření za negativní vliv na území Natura 2000, a to v souladu se stanoviskem příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny
 - kompenzační opatření jsou ukládána na základě ustanovení § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (transponuje článek č. 6 a č. 7 směrnice Rady 92/43/EHS)
 - kompenzační opatření se převezmou ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a provede se jejich průmět do grafické části dokumentace – zejména zařazení do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití a případně mezi veřejně prospěšné stavby a opatření

2. Textová část

Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje:

- a. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření²⁸
 - územní rezerva je chápána jako samostatný jev, překrývný vzhledem k plochám s rozdílným způsobem využití; grafické vyznačení územní rezervy proto nesmí zakrýt druh plochy s rozdílným způsobem využití v návrhu
 - ploše územní rezervy musí být přiřazeno možné budoucí využití (např. dopravní infrastruktura)
 - k ploše územní rezervy se stanoví podmínky pro prověření možného budoucího využití plochy
- b. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci²⁹
 - výčet ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- c. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti³⁰
 - výčet ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS
 - podmínky pro pořízení každé ÚS

26. u všech ploch s předkupním právem je třeba uvést:
– druh veřejně prospěšné stavby nebo veřejného prostranství
– v čí prospěch má být předkupní právo vloženo (obec/město, či kraj plným názvem, nebo Česká republika + organizační složka, nebo příspěvková organizace, anebo státní podnik - viz § 101 odst. 2 SZ)

27. do územního plánu se převezmou relevantní kompenzační opatření, která svým charakterem odpovídají úkolům a cílům územního plánování a podrobnosti dokumentace ÚP

28. územní rezervu je vhodné označit pro jednoznačnou identifikaci

29. v ÚP lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“ – obsah dohody – příloha č. 12 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

30. v ÚP lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS; v případě podmíněného rozhodování územní studií jsou součástí ÚP podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4 SZ); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká

- pro každou plochu a koridor se stanoví přiměřená lhůta pro pořízení ÚS, její prověření pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (stanovená lhůta se vztahuje k datu splnění všech uvedených povinností zakončených vložением dat do evidence a neměla by být zpravidla delší než 4 roky)
- d. vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu, nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání³¹
 - výčet ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním RP a zadáním RP
 - stanovení, zda se jedná o RP z podnětu, či na žádost
 - pro každou tuto plochu je součástí ÚP zadání RP v rozsahu dle přílohy č. 9 k vyhl. č. 500/2006 Sb.
 - u RP z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání, nepřesahující zpravidla 4 roky
- e. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
 - stanovení věcných a časových podmínek etapizace (například podmíněnost realizací infrastruktury) jak v rámci celého řešeného území, tak v rámci jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby
- f. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt³²
 - výčet staveb s konkrétní, nikoliv obecnou lokalizací, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

31. v ÚP lze vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním RP;

v případě podmíněného rozhodování RP je součástí ÚP zadání RP, zda se jedná o RP z podnětu, nebo na žádost, a u RP z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání; podmínka vydání RP z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty; podmínka vydání RP na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedejde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním RP

32. například to mohou být stavby na pozemcích v pohledově významné poloze (na horizontech, dominantní polohy, polohy v osových průhledech), stavby společensky významné, stavby, které budou mít vliv na vzhled významných veřejných prostranství, apod.

33. výkresy se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy

– výkresy se vydávají v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000

34. v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech

Na závěr výrokové části textu se uvede počet listů textu a grafické části.

3. Grafická část

- a. Výkres základního členění, který obsahuje vyznačení³³
 - hranic řešeného území
 - zastavěného území (uvede se datum, ke kterému bylo vymezeno)
 - zastavitelných ploch
 - ploch přestavby
 - ploch změn v krajině
 - ploch a koridorů územních rezerv
 - ploch s podmínkou dohody o parcelaci
 - ploch s podmínkou zpracování územní studie
 - ploch s podmínkou vydání regulačního plánu
 - části územního plánu s prvky regulačního plánu
- b. Hlavní výkres, který obsahuje:
 - hranici řešeného území
 - urbanistickou koncepci
 - vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - vymezení zastavěného území
 - vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby
 - koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability
 - koncepci veřejné infrastruktury³⁴
 - a) koncepci dopravy
 - b) koncepci technické infrastruktury
 - c) koncepci veřejných prostranství

- d) koncepci veřejného občanského vybavení
 - vymezení ploch a koridorů pro územní rezervy
- c. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací³⁵
- d. dle potřeby výkres pořadí změn v území
- e. dle potřeby samostatný výkres částí územního plánu s prvky regulačního plánu³⁶

Schémata³⁷

- grafická část může být doplněna schématy
- schématem je výkres, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé nástroje územního plánování (v případě územního plánu např. v měřítku 1 : 25000)

35. je vhodné jednotlivé stavby a opatření a plochy pro asanaci identifikovat v souladu s textovou částí

36. tento standard se nezabývá obsahem tohoto výkresu; použije se přiměřeně standard regulačního plánu

37. v případě potřeby dokládají schémata přehlednou formou hlavní celkové koncepční zásady, které nejsou v základních výkresech dobře patrné

Odůvodnění územního plánu

- v odůvodnění nesmí být žádné podmínky pro rozhodování, všechny musí být uvedeny ve výrokové části
- odůvodnění se skládá z textové a grafické části (viz přílohu č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část II, včetně částí vyplývajících z odkazů na stavební zákon a správní řád)
- části, které mohou předcházet projednávání, zpracuje projektant, další části vyplývající z projednání zpracuje pořizovatel
- ve standardu obsahu jsou pro přehlednost uvedeny i práce pořizovatele, ale je to vždy výslovně uvedeno

1. Textová část

Textová část odůvodnění obsahuje tyto části:

- postup při pořízení územního plánu – zpracuje pořizovatel
- výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 SZ – zpracuje projektant s výjimkou souladu se stanovisky dotčených orgánů, který vyhodnotí pořizovatel
- náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 písm. b) až f) SZ, přitom části b) až d) zpracuje pořizovatel, části e) a f) projektant
- náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část II, odst. 1 a) až d) – zpracuje projektant v členění podle vyhlášky
- návrh rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění (náležitost vyplývající ze správního řádu) – zpracuje pořizovatel
- vyhodnocení připomínek (náležitost vyplývající ze správního řádu) – zpracuje pořizovatel

Obsah je možné uspořádat do následujících šestnácti kapitol:

- a. Postup při pořízení územního plánu
 - zpracuje pořizovatel
 - náležitost vyplývající ze správního řádu
- b. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
 - zpracuje projektant

- c. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
 - zpracuje projektant
- d. Soulad s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů
 - zpracuje projektant v rozsahu jím navrhovaných částí
- e. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
 - soulad se zvláštními právními předpisy zpracuje projektant
 - soulad se stanovisky dotčených orgánů zpracuje pořizovatel (včetně případné korekce předchozí části)
- f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
 - zpracuje projektant
 - vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se zpracovává k návrhu ke společnému jednání
 - v kapitole se uvede shrnutí výsledků vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ
 - vloží pořizovatel
- h. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
 - zpracuje pořizovatel
- i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení¹
 - zpracuje projektant
 - zdůvodní se veškeré návrhy
 - zdůvodnění je vhodné členit do kapitol odpovídajících výrokové části
 - zdůvodní se přijaté řešení a vybrané varianty
 - pokud byly stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území, uvede se odůvodnění
- j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
 - zpracuje projektant
 - při vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je vhodné vycházet z prognózy vývoje území (zejména demografického), přitom je třeba odhadnout předpokládanou dynamiku rozvoje řešeného území
- k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
 - zpracuje projektant
 - zhodnocení postavení města v sídelní struktuře a z toho vyplývající vlivy na očekávaný vývoj města
 - zhodnocení širších vazeb z hlediska dopravní a technické infrastruktury, včetně návaznosti liniových staveb na hranici řešeného území
 - zhodnocení širších vazeb zejména z hlediska ÚSES, popř. ploch ptačích oblastí a evropsky významných lokalit, včetně návaznosti biocenter a biokoridorů překračujících hranici řešeného území

1. varianty se mohou týkat například:
– dynamiky rozvoje území
– umístění plošného rozvoje
– umístění ploch a vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury
– významným kritériem pro výběr varianty jsou výsledky vyhodnocení URÚ

- l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu
- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ
 - s pokyny pro zpracování návrhu ÚP v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona
 - s pokyny pro přepracování návrhu ÚP v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ, popř. § 53 odst. 3 SZ
 - s pokyny k úpravě návrhu ÚP v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ
 - s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 SZ
- zpracuje projektant
- vyhodnocení splnění zadání s výčtem a odůvodněním případných odchylek oproti požadavkům zadání, respektive pokynů
- odchylky od zadání nebo pokynů jsou možné jen ze závažných důvodů, např. rozpor s právními předpisy nebo s celkovou koncepcí vycházející ze zadání
- m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR
- zpracuje projektant
- uvedou se záležitosti nadmístního významu, které řeší územní plán, a přitom nejsou obsaženy v ZÚR
- n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa²
- zpracuje projektant s využitím aktuálních právních předpisů
- o. Návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- zpracuje pořizovatel
- náležitost vyplývající ze správního řádu
- p. Vyhodnocení připomínek
- zpracuje pořizovatel
- náležitost vyplývající ze správního řádu

U změny územního plánu je přílohou odůvodnění text výrokové části s vyznačením navrhovaných změn.

2. Grafická část

Grafická část odůvodnění obsahuje zejména:

- koordinační výkres; u změny územního plánu včetně změněného výkresu zachycujícího stav po změně
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států³
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu (obsah je dán společným metodickým pokynem MMR a MŽP)

2. na základě výsledků projednání zařadí pořizovatel do odůvodnění ÚP návrh rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění rozhodnutí (viz § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.); každou jednotlivou námitku je třeba vypořádat, i když je jich více v jednom podání

– připomínky se shodným věcným obsahem je možné vyhodnotit společně; obsahuje-li připomínka více bodů, je třeba se ve vyhodnocení vypořádat s každým z bodů

3. pro výkres širších vztahů může být jako podklad použit Koordinační výkres ZÚR; výkres by měl obsahovat jevy, které mohou mít vliv na koordinaci využití území se sousedními obcemi; výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů ZÚR nebo větším

Standard služeb architekta – projektanta územního plánu (ÚP)

Územní plán je základní územně plánovací dokumentací pro obec; zpracovává se pro celý územní obvod obce. Jedná se o multidisciplinární dokumentaci, která vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj území obce. Územní plán se zpracovává na základě schváleného zadání územního plánu, podkladem pro zadání jsou územně analytické podklady (ÚAP), doplňující průzkumy a rozborů, případně územní studie. Územní plány pořizují úřady územního plánování, zpracovávají je autorizované osoby, územní plány se vydávají formou opatření obecné povahy.

Vysvětlivky:

- ÚP (územní plán) → **standardní služba (je povinnou součástí práce projektanta)**
- ÚPD (územně plánovací dokumentace) → zvláštní služba vyvolaná (je povinnou součástí dokumentace na základě výsledků projednání zadání)
- ÚAP (územně analytické podklady) → **nadstandardní služba (je nepovinnou součástí práce projektanta)**
- ÚPP (územně plánovací podklady)
- STZ (stavební zákon)

Fáze služeb	Služby projektanta		Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele při spolupráci s projektantem	
	Projektové služby, které jsou součástí vybraných činností ve výstavbě	Další služby projektanta, které nejsou součástí vybraných činností ve výstavbě	Činnosti pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnosti zadavatele, města – obce – schvalujícího orgánu při spolupráci s projektantem
Doplnění průzkumů a rozborů a přípravné práce		<p>Doplnění průzkumů a rozborů</p> <ul style="list-style-type: none"> → Terénní průzkum → Text doplňujícího průzkumu a rozboru → Výkresová část <p>§ 11 odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb.</p> <p>Převzetí a zpracování údajů z ÚAP potřebných pro zpracování ÚP</p> <p>§ 25 STZ</p> <p>Vyhodnocení PÚR, ZÚR a ÚP sousedních obcí a převzetí údajů</p> <p>Vyhodnocení dosavadních ÚPD dalších ÚPP</p> <p>Převzetí a zpracování mapových podkladů</p> <p>§ 2 vyhl. č. 500/2006 Sb.</p>	<p>Zajištění podkladů pro zahájení prací projektanta (ÚAP, mapové podklady, další existující ÚPD a ÚPP)</p> <p>§ 11 odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb.</p>	<p>Rozhodnutí o pořízení ÚP</p> <p>§ 5 odst. 5 STZ</p> <p>Určení pověřeného zastupitele pro spolupráci při zpracování ÚP</p> <p>§ 47 odst. 1 STZ</p>

Fáze služeb	Služby projektanta		Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele při spolupráci s projektantem	
Zadání ÚP	<p>Projektové služby, které jsou součástí vybraných činností ve výstavbě</p>	<p>Další služby projektanta, které nejsou součástí vybraných činností ve výstavbě</p> <p>Zpracování podkladu pro návrh zadání územního plánu jako technická pomoc Příloha č. 6 k vyhl. č. 500/2006 Sb.</p> <p>Součinnost při úpravě zadání</p>	<p>Činnosti pořizovatele při spolupráci s projektantem</p> <p>Zpracování zadání § 47 odst. 1 STZ Příloha č. 6 k vyhl. č. 500/2006 Sb.</p> <p>Zajištění požadavků a podnětů k zadání a jeho úprava na základě projednání § 47 odst. 2 a odst. 4 STZ</p> <p>Předání schváleného zadání projektantovi</p>	<p>Činnosti zadavatele, města – obce – schvalujícího orgánu při spolupráci s projektantem</p> <p>Spolupráce při zpracování zadání § 47 odst. 1 STZ</p> <p>Spolupráce při úpravě zadání</p> <p>Schválení zadání zastupitelstvem § 47 odst. 5 STZ</p>
	<p>Zpracování návrhu územního plánu včetně odůvodnění → textová část → výkresová část § 50 STZ a příloha č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.</p>	<p>Vypracování Vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území Příloha č. 5 k vyhl. č. 500/2006 Sb. (části A a B zpracují projektanti s autorizací podle zvláštních právních předpisů, zbývající části může pořizovatel zadat projektantovi ÚP nebo jiné osobě)</p> <p>Účast na společném jednání o návrhu § 50 odst. 2 STZ</p> <p>Spolupráce při vyhodnocení výsledků projednání návrhu po společném jednání z § 51 odst. 1 STZ</p>	<p>Pořízení návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území § 50 odst. 1 STZ</p> <p>Zajištění společného jednání o návrhu § 50 STZ</p> <p>Vyhodnocení výsledků projednání návrhu a zpracování pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání z § 51 odst. 1 STZ</p> <p>Předání požadavků na úpravu návrhu po společném jednání projektantovi</p>	<p>Spolupráce při společném jednání o návrhu § 50 STZ</p> <p>Spolupráce při vyhodnocení výsledků projednání návrhu po společném jednání z § 51 odst. 1 STZ</p>
Návrh ÚP a společné jednání	<p>Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je součástí návrhu, pokud jsou naplněny podmínky § 47 odst. 3 STZ. Potřebu zpracování požadavků na úpravu návrhu po společném jednání lze odvodit z § 51 odst. 1 STZ.</p>			

Fáze služeb	Služby projektanta		Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele při spolupráci s projektantem	
Úprava návrhu ÚP po společném jednání a veřejné projednání	Projektové služby, které jsou součástí vybraných činností ve výstavbě	Další služby projektanta, které nejsou součástí vybraných činností ve výstavbě	Činnosti pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnosti zadavatele, města – obce – schvalujícího orgánu při spolupráci s projektantem
	<p>Zpracování upraveného návrhu územního plánu po společném jednání a odůvodnění včetně zohlednění podmínek vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, pokud bylo zpracováno → textová část → výkresová část § 51 STZ a příloha č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.</p>	<p>Spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.</p> <p>Účast na veřejném projednání návrhu § 52 STZ</p> <p>Spolupráce při vyhodnocení výsledků veřejného projednání a zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek § 53 odst. 1 STZ</p> <p>Spolupráce při zpracování požadavků na úpravu návrhu po veřejném projednání § 53 odst. 1 STZ</p>	<p>Zajištění úpravy návrhu po společném jednání z § 51 odst. 1 STZ</p> <p>Spolupráce při participaci veřejnosti včetně inf. kampaně</p> <p>Zajištění veřejného projednání návrhu § 52 STZ</p> <p>Vyhodnocení výsledků veřejného projednání a zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek § 53 odst. 1 STZ</p> <p>Zpracování požadavků na úpravu návrhu po veřejném projednání § 53 odst. 1 STZ</p> <p>Předání požadavků na úpravu návrhu po veřejném projednání projektantovi</p>	<p>Rozhodnutí o rozsahu a formě participace veřejnosti</p> <p>Spolupráce při participaci veřejnosti včetně inf. kampaně</p> <p>Spolupráce při veřejném projednání návrhu § 52 STZ</p> <p>Spolupráce při vyhodnocení výsledků veřejného projednání a zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek § 53 odst. 1 STZ</p> <p>Spolupráce při zpracování požadavků na úpravu návrhu po veřejném projednání § 53 odst. 1 STZ</p>
<p>Potřebu zpracování požadavků na úpravu návrhu po veřejném projednání lze odvodit z § 53 odst. 1, respektive odst. 2 STZ.</p>				

Fáze služeb	Služby projektanta		Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele při spolupráci s projektantem	
	Projektové služby, které jsou součástí vybraných činností ve výstavbě	Další služby projektanta, které nejsou součástí vybraných činností ve výstavbě	Činnosti pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnosti zadavatele, města – obce – schvalujícího orgánu při spolupráci s projektantem
Úprava návrhu ÚP po veřejném projednání a vydání územního plánu	<p>Zpracování upraveného návrhu územního plánu po veřejném projednání včetně odůvodnění</p> <p>→ textová část</p> <p>→ výkresová část</p> <p>§ 53 STZ a příloha č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.</p>	<p>Podklad pro zápis VPS nebo veřejných prostranství na katastru nemovitostí obsahující seznam dotčených pozemků a stanovení oprávněné osoby</p> <p>§ 101 STZ</p> <p>Spolupráce při kompletaci opatření obecné povahy</p> <p>§ 53 STZ</p>	<p>Zajištění úpravy návrhu po veřejném projednání z § 53 odst. 1, respektive odst. 2 STZ</p> <p>Kompletace opatření obecné povahy</p> <p>§ 53 STZ</p> <p>Předložení návrhu na vydání územního plánu s odůvodněním zastupitelstvu obce</p> <p>§ 54 odst. 1 STZ</p>	<p>Spolupráce při kompletaci opatření obecné povahy</p> <p>§ 53 STZ</p> <p>Vydání územního plánu</p> <p>§ 54 STZ</p>
Další průběžné činnosti projektanta	<p>Vizualizace, animace, modely</p>	<p>Pracovní jednání</p> <p>Zajištění nebo spolupráce při participaci veřejnosti</p> <p>Webové prezentace</p>		
<p><i>Pro přepracování územního plánu ve smyslu § 53 odst. 3 nebo ve smyslu § 54 odst. 3 se tyto standardy použijí přiměřeně.</i></p>				

REGULAČNÍ

PLÁN

Schéma služeb projektanta regulačního plánu (RP) – na žádost

Fáze služeb	Standardní činnosti dle legislativy platné v roce 2019	Významné nadstandardní služby	Doplňující nadstandardní služby
Doplnění průzkumů a rozborů		Doplnění průzkumů a rozborů	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Žádost o vydání RP	Zpracování žádosti o vydání RP v rozsahu dle přílohy č. 10 vyhlášky, tj. upraveného návrhu RP včetně odůvodnění na základě stanovisek dotčených orgánů		Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Veřejné projednání	Účast na veřejném projednání návrhu	Spolupráce při vyhodnocení výsledků veřejného projednání a při zpracování návrhu Rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Úprava návrhu RP po veřejném projednání a vydání regulačního plánu	Zpracování upraveného návrhu RP po veřejném projednání včetně odůvodnění		Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.

Schéma služeb projektanta regulačního plánu (RP) – z podnětu

Fáze služeb	Standardní činnosti dle legislativy platné v roce 2019	Významné nadstandardní služby	Doplňující nadstandardní služby
Podnět k pořízení RP, zadání RP		Spolupráce při zpracování podnětu a zadání, pokud nebylo součástí ÚPD	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Doplnění průzkumů a rozborů		Doplnění průzkumů a rozborů	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Návrh RP a společné jednání	Zpracování návrhu RP včetně odůvodnění Účast na společném jednání o návrhu	Spolupráce při vyhodnocení výsledků projednání návrhu	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Úprava návrhu RP po společném jednání a veřejné projednání	Zpracování upraveného návrhu RP po společném jednání a odůvodnění Účast na veřejném projednání návrhu	Spolupráce při vyhodnocení výsledků veřejného projednání a při zpracování návrhu Rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek	Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.
Úprava návrhu RP po veřejném projednání a vydání regulačního plánu	Zpracování upraveného návrhu RP po veřejném projednání včetně odůvodnění		Vizualizace, animace, modely, webové prezentace, spolupráce při participaci veřejnosti včetně zajištění prezentací apod.

Standardní obsah dokumentace regulačního plánu (RP)

Minimální obsahový standard regulačního plánu (RP) podle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, je stejný pro tzv. RP „z podnětu“ i pro RP „na žádost“. Podstatné jsou rozdíly procesu pořízení – viz tabulky standardu výkonů a součinnosti při pořizování RP.

Regulační plán

1. Textová část

Obsahuje vždy:

a. Vymezení řešené plochy

Výčet pozemků, popř. jejich částí dle aktuální katastrální mapy, které jsou předmětem řešení. Je možné vymezit zájmové území v šíři 30–50 m vně obvodu pozemků řešené plochy a včetně specifikace kompozičních vztahů, charakteru a atmosféry prostředí a vztahů k okolním dominantám a k prvkům lokální identity zjištěným v doplňujícím průzkumu a rozboru lokality

- uvádí se celková rozloha řešené plochy v m²;
- situování řešené plochy vzhledem k centru obce nebo města;
- rámcový popis umísťovaných staveb, vjezdy do řešené plochy, územní vazby na sousední pozemky.

b. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků¹

- podmínky využití pozemků navržené projektantem vycházejí z nadřazené dokumentace a ÚAP – např.: regulativy ploch s rozdílným způsobem využití dle územního plánu;
- zohlednění vnějších kompozičních vztahů a vazeb na dominanty a objekty lokální identity území;
- prostupnost území, systémové vazby;
- přehled navržených pozemků s uvedením účelu využití a výměry;
- celková bilance pozemků podle druhu využití;
- podrobné podmínky využití pozemků – hlavní, přípustné, nepřípustné, pravidla uspořádání pozemků;

Např.: Izolované RD jsou vymezeny na pozemcích č. 34, 35, 36, 37, 38, min. velikost pozemku 700 m², přípustné umístění garáže i mimo objekt RD, atd., odkaz na vymezení v grafické příloze.

- uliční čára – hranice mezi pozemkem a veřejným (uličním) prostorem – včetně stanovení podmínek způsobu oplocení pozemku (vymezení veřejných prostranství a koridorů uliční sítě);
- stavební čára – pro stavbu hlavního průčelí do veřejného prostoru;
- parcelní čára – dělení pozemků musí umožnit jejich uspokojivé využití pro sledovaný účel při zachování požadavků na umístování staveb podle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;
- zastavitelnost pozemků stavbou hlavní / vedlejší – stanovení zastavitelné plochy a nezastavitelné části pozemku (plocha objektu) – viz též vzájemné odstupy staveb: § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb.;
- závazná poloha vjezdu na pozemek (v případě potřeby).

1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb se musí vymezit pro všechny stavby, dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., viz následující kapitoly textu výroku RP.

c. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury²

Podrobné podmínky (regulativy) stanovené v RP vč. určení druhu a účelu umísťovaných staveb:

- dopravní infrastruktura: specifikuje podmínky pro umístění dopravy – silniční (včetně dopravy v klidu), pěší; cyklistická, event. jezdecká; železniční; vodní; letecká;
Např.:
 - a) dopravní prostor v režimu obytné zóny se smíšeným pohybem chodců;
 - b) zařízení pro dopravu v klidu, specifikace parkovacích a odstavných stání dle ČSN.
- technická infrastruktura: podmínky pro umístění např. vodovodu vč. přípojek, doložení výpočtu spotřeby pitné vody; splašková kanalizace, řešení dešťové kanalizace, energetika – STL plynovod, zásobování elektrickou energií, veřejné osvětlení vč. návrhu použití typů svítidel, odpadové hospodářství, telekomunikace;³
- veřejná prostranství: specifikace plochy, její řešení, výměra, popis, samostatné veřejné zeleň; návrh řešení úpravy parteru (povrchy, drobná architektura, mobiliář, zeleň...);
- občanské vybavení: specifikace plochy, výměra, účel využití, umístění staveb;
 - a) podrobná regulace staveb jako např. stavební čára – poloha hlavní fasády průčelí objektu utvářející prostorové vymezení zástavby; výška hlavní římsy – kóta nebo celkový počet nadzemních podlaží o stanovené výšce, které vymezují hlavní hmotu objektu, a dále stanovení podmínek pro využití podkroví nad římsou šikmé střechy (výška hřebene střechy; směr hřebene střechy) nebo počtu ustoupených podlaží, podílu jejich půdorysné plochy, způsobu jejich zastřešení... apod.; stanovení urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace staveb;
 - struktura zástavby a prostorové uspořádání, základní charakteristiky objemového řešení staveb, tvar staveb, základní údaje o kapacitě;
 - a) další nástroje prostorového formování řešené lokality – např. formy oplocení včetně typu skříňových rozvaděčů; situování garáží a odstavných ploch na pozemku... apod.; stanovení rozsahu a zásad využití předzahrádek;
 - b) zásady pro zapojení nové zástavby do kontextu a charakteru zástavby sídla – např.:
 - i. zásady pro objemové řešení objektů;
 - ii. respektování územních limitů (přírodních, technických, kulturních)... apod.

d. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Specifikace hodnot, jevů a atmosféry lokality, které je třeba zachovat a chránit. Jedná se o

- urbanistické hodnoty, např.:
 - a) zapojení do stávající sídelní struktury zástavby;
 - b) zohlednění městské nebo lokální dominanty, nebo prvky lokální identity v řešeném území, příp. kompoziční vztah k řešené lokalitě je třeba zohlednit v návrhu urbanistické koncepce a kompozičních vztahů lokality; charakter využití a zástavby řešeného území a kontextuálních ploch;
- architektonické a historické hodnoty;
- kulturní hodnoty;
- přírodní a krajinné hodnoty;
- specifikace krajinného rázu a způsobu jeho ochrany;

2. Veřejná infrastruktura (dle § 2, odst. 1, písm. k SZ):

- dopravní infrastruktura;
- technická infrastruktura (vodní hospodářství, energetika, odpadové hospodářství, komunikační sítě, produktovody, a zásobníky plynu... atd.);
- občanské vybavení (např. zařízení pro: vzdělání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva...);
- veřejná prostranství.

3. Přípojky jednotlivých objektů k systému sítí technické infrastruktury nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (viz § 103, odst. 1 SZ), stačí územní rozhodnutí, proto budou zahrnuty do závazné části regulačního plánu, pokud RP nahrazuje ÚR.

- primární jevy, určující charakter a hodnoty území, např.:
 - a) topografie řešeného území,
- prostorové podmínky významných panoramat a prostorů širšího významu, vnější vlivy.

e. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
 Vytvořit koncepci regulačního plánu, který navrhovanými podmínkami využití pozemků, umístěním a prostorovým uspořádáním zástavby umožní tvorbu kvalitního životního prostředí. Vytváření příznivého ŽP může mít více aspektů, např.:

- vymezením plochy dopravy umožňující nekolizní, plynulou obsluhu území;
- napojení jednotlivých objektů na sítě technické infrastruktury;
- ve stávajících plochách stabilizovat dřeviny perspektivní a dřeviny se zvýšenou hodnotou;⁴
- výsadba nové zeleně se předpokládá na plochách veřejného prostranství, které budou řešeny tak, aby umožnily koncepční přístup k řešení zeleně v souladu s principy krajinářské architektury;
- občanské vybavenosti i v rámci zástavby na zelených pásech obytné zóny;⁵
- návrh ekologického vytápění a ohřevu TUV plynovými kotli minimalizuje zatížení území exhalacemi – ochrana ovzduší;
- vytvoření místa pro separovaný odpad – řeší nakládání s odpady;
- v rámci ochrany čistoty vod napojit veškeré objekty na kanalizační síť obce s napojením na čistírnu odpadních vod;
- hospodaření s dešťovými vodami ze střech řešeno formou retence a pomalého zasakování nebo využití pro závlivu pěstebních ploch – hospodaření se srážkovými vodami, dešťové vody z komunikace budou svedeny do dešťové kanalizace s napojením na stávající síť dešťové kanalizace;
- v urbanistickém řešení dle možnosti zohlednit nejkvalitnější půdy a půdy s vysokou zranitelností podzemních vod tak, že na nich budou navrženy plochy zeleně, zahrad apod.⁶

f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
 Zajišťování podmínek veřejného zdraví je v RP zohledněno v několika úrovních, např.:

- stabilizací funkčního využití ploch – v řešeném území nejsou a nebudou výrobní zařízení (vyloučení hluku, vibrací a exhalací);
- zachování navrhovaného způsobu vytápění plynovými kotli (minimalizace zatížení území exhalacemi);
- důsledná likvidace splaškových odpadních vod v ČOV;
- systémové řešení dopravy s vyloučením či s omezením vjezdu nákladní dopravy (omezení hluku, vibrací a exhalací);
- ochrana čistoty vodních zdrojů, toků a ploch;
- požární ochrana – řeší zajištění požární vody, navrhuje zajištění požární ochrany;
- civilní ochrana – situování pozemků RP ve vztahu k záplavovému území, AZZÚ; vymezení prostory, úkryty, skladování atd. pro účely CO.

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 vymezením⁷

Specifikace pozemků, ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb, které splňují podmínky § 2, odst. 1, písm. l zák. č. 183/2006 Sb. (stavební zákon –

4. Je vhodné před zahájením prací pořídit pasport a vyhodnocení stávající zeleně v zájmovém území. Využití potenciálu perspektivních a hodnotných dřevin urychlí nástup příznivých efektů zeleně v zájmovém území (estetické, kompoziční, hygienické, ekologické apod.).

5. U veřejných prostranství koordinovat urbanistické řešení a trasování inženýrských sítí s koncepcí krajinářské architektury. Zeleně nelze smysluplně navrhovat na „zbytkových“ plochách.

6. Je definováno 5 tříd ochrany na základě zatřídění do BPEJ. Potenciál bonitně nejcejnějších půd (1.TO) a zemědělských půdy, které mají nadprůměrnou produkční schopnost (2.TO), využít přednostně pro plochy zeleně nebo plochy zahrad. Mapa zranitelnosti podzemních vod rozlišuje 5 kategorií, od kategorie minimálně zranitelná až po kategorii maximálně zranitelná.

7. Vymezení zahrnuje pozemky staveb a opatření mj. pro obranu a bezpečnost státu a pozemky a objekty pro asanaci s možností vyvlastnění.

SZ), nebo zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění); v souladu s § 170 SZ lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, odejmout nebo omezit, pokud jsou vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci, jestliže se jedná o:

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel);
- veřejně prospěšné opatření, určené ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví;
- stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu;
- asanaci (ozdravení) území.

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 a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona⁸

Specifikace pozemků, ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb, které splňují podmínky:

- pro možnost vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona;
- pro předkupní právo dle § 101 stavebního zákona;

podle § 8 zákona č. 256/2013 Sb., v platném znění, katastrální zákon, § 8, musí být pro zápis práv do katastru nemovitosti označeny:

- pozemek parcelním číslem s názvem kat. území, se specifikací stavební/pozemková parcela;
- pozemek ZE parcelním číslem dřívější evidence s uvedením čísla PK a názvu k. ú. atd. pro budovy, které nejsou součástí pozemku ani práva stavby, pro jednotky, pro rozestavěné jednotky, právo stavby označením pozemku.

i. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje⁹

Vychází z požadavků zadání RP, příp. úprava v návrhu RP; druhy územních rozhodnutí jsou uvedeny v § 77 SZ; př. územních rozhodnutí, která může nahradit regulační plán:

- územní rozhodnutí na umístění stavby nebo zařízení dopravní a technické infrastruktury;
- územní rozhodnutí na umístění staveb rodinných domů;
- územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

j. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

- celkový počet stran textové části výroku.

Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí, dále obsahuje:

k. Druh a účel umísťovaných staveb

Výčet umísťovaných staveb v RP, např.:

- Dopravní infrastruktura – místní komunikace funkční skupiny D1 – Obytná zóna.
- Technická infrastruktura, liniové a ostatní stavby TI – vodovod, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, trafostanice, STL plynovod, elektro sítě NN (vše včetně přípojek), veřejné osvětlení, stanoviště tříděného odpadu apod.
- Pozemní objekty/stavby – př. rodinné domy, bytové domy, mateřská škola; účel stavby: stavba pro bydlení; druh stavby: rodinný dům se zahradou s přípustnou stavbou přístřešku pro automobil.

8. Soupis uvede, v čí prospěch bude předkupní právo zřizeno, čísla dotčených parcel, katastrální území, případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona. Není možné vymezit veřejně prospěšné stavby (VPS) pro předkupní právo, pokud stačí zřízení věcného břemene.

9. Výčet ÚR je specifikován v zadání regulačního plánu, případně rozšířen dle požadavků žadatele (regulačního plánu na žádost) nebo zadavatele (regulačního plánu z podnětu).

- l. 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)¹⁰

Zásady prostorového a plošného uspořádání staveb vycházejí z regulativů nadřazené územně plánovací dokumentace a jsou v rámci podrobnosti regulačního plánu zpřesněny.

Např.: Samostatně se vymezí stavba na každém pozemku s uvedením:

- parcelace, intenzita využití pozemků, umístění staveb na pozemku:
 - a) stavba bude umístěna na pozemku dle rozsahu vymezeného v grafické příloze;
 - b) umístění objektu na pozemku a jeho prostorovou regulaci limitují tyto regulační čáry:
 - i. stavební čára závazná otevřená: 7,0 m od západní hranice pozemku (č. v. A.2.1 – červená plná linie silná);
 - ii. uliční čára: vnější hranice uličního oplocení (č. v. A.2.1 – oranžová čárkovaná linie silná);
 - iii. stavební čára nepřekročitelná otevřená: limitní hranice stavby, zde průmět vnější roviny obvodového zdiva s rovinou terénu (č. v. A.2.1 – modrá čárkovaná linie silná);
 - c) procento zastavěných a zpevněných ploch pozemku rodinného domu: do 30 %;
 - d) garáž nepřípustná;
 - e) maximální počet bytů v rodinném domě: 1 byt;
 - f) stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil;
 - g) přípustná stavba lehkého dřevěného přístřešku v doporučené zóně v uliční části, limitní čára je nepřekročitelná (č. v. A.2.1 modrá čárkovaná slabá);
 - h) přípustná stavba lehkého dřevěného přístřešku na zadní hranici pozemku v zahradní části, max. do šíře 2,5 m, účel stavby: uskladnění zahradní mechanizace, zahradní altán, max. plocha 16 m²;
- podlažnost zástavby:
 - a) 2 podlaží nadzemní, úroveň podlahy 1. nadzemní podlaží max. 350 mm nad upraveným terémem;
- objem a tvary zástavby, včetně tvarů střech:
 - a) půdorys objektu: obdélníkový;
 - b) tvar střechy: plochá;
 - c) max. výška stavby: do 8 m nad upraveným okolním terémem;
- zásady architektonického řešení:
 - a) charakter stavby: jednoduché objemové a konstrukční řešení, zděný systém svislých konstrukcí, sklon střechy do 5°, typ krytiny s ohledem na konstrukci ploché střechy;
 - b) tlumené odstíny omítek a ostatních venkovních konstrukcí, barevnost fasády: max. 2 odstíny, možnost dřevěného obkladu;
- umístění staveb technické infrastruktury:
 - a) napojení stavby na sítě TI;
 - b) umístění technických zařízení souvisejících se stavbou uvnitř objektů nebo na fasádě objektů (kabelové skříňe, rozvaděče...);
- oplocení:
 - a) objekty budou oploceny směrem do veřejného prostoru a mezi jednotlivými pozemky, podrobnosti řeší grafická příloha;

10. Zpracovat s přihlédnutím k příloze č. 1, popř. k příloze č. 2 a č. 4, k vyhlášce č. 499/2006 Sb., Rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, pokud RP má nahradit toto ÚR, protože při projednání RP tuto podrobnost vyžadují dotčené orgány, správci technické i dopravní infrastruktury.

- speciální ochrana staveb v rámci místních podmínek:
 - a) ochrana proti radonovému riziku: dle indexu radonového rizika;
 - b) zohlednění geologie a specifických podmínek zakládání stavby – technické podmínky pro stavbu jsou součástí další fáze povolování staveb;
 - vyvolané investice:
 - a) přípojky sítí TI;
 - b) zpevněné plochy pro přístup k RD a odstavná stání.
- m. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Specifikace staveb jednotlivě pro
- dopravní infrastrukturu – např. dopravní prostor v režimu obytné zóny se smíšeným pohybem chodců i vozidel napojený na sítě místních komunikací; s uvedením rozměrů stavby;
 - technickou infrastrukturu – specifikace a umístění sítí technické infrastruktury; napojení pozemních objektů na řady a sítě TI; umístění energopilířů.
- n. Podmínky pro změnu využití území
- Podmínky pro případné úpravy využití staveb a jejich prostorového řešení s cílem zajistit soulad s navrhovaným využitím, strukturu a charakter zástavby i atmosféru lokality.
- o. Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území
- Vymezit a umístit takové stavby a využití, které nevyvolá negativní důsledky pro změnu užívání stavby na území, popř. navrhnout řešení.
- p. Podmínky pro vymezení ochranná pásma
- Specifikace podmínek využití pozemků a ploch dotčených ochrannými pásmy:
- přírodními limity;
 - technickými limity;
 - kulturně historickými a společenskými limity (včetně kompozičních vztahů).
- V souvislosti s řešením technické infrastruktury, zpevněných ploch a navrhovaných staveb je nutno respektovat ochranná pásma dle platných právních předpisů.
- q. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability¹¹
- Návrh režimu využití ploch dotčených územním systémem ekologické stability. Př.: Regulační plán přepřesňuje:
- návrh využití ploch v řešeném území ochraňuje a rozvíjí přírodní hodnoty v lokalitě a jejím bezprostředním okolí, návrh extenzivní louky a dřevinné výsadby podporuje zvyšování biodiverzity krajiny, plní funkci biologickou, ekologickou i vodohospodářskou – zadržování vody v krajině.
- r. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- Stanovuje se v případě potřeby; členění území na ucelené samostatné funkční celky – etapy výstavby (stanovení věčných i časových podmínek realizace).
- s. Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu. Specifikace dle zprávy požární ochrany – popis lokality, příjezdové komunikace, zásahové cesty, nástupní plochy, vnější odběrní místo požární vody, sítě, umístění objektů a vybavení staveb.

11. Týká se zejména regulačních plánů, které jsou řešeny v zastavěném území. U RP na zastavitelných plochách by to nemělo nastat. Není logické v návrhu ÚP záměrně vymezovat ÚSES v zastavitelných plochách. Již ve fázi návrhu ÚP dohodnout řešení, které nebude v zastavitelných plochách vymezovat ÚSES.

2. Grafická část

Obsahuje vždy:

a. Hlavní výkres

Zobrazené jevy v hlavním výkresu:¹²

- hranice řešené plochy, hranice zastavěného území;
- vymezení a využití pozemků:
 - a) uliční čára (vymezení ploch veřejných prostranství a uličních koridorů);
 - b) parcelní čára (návrh nového dělení pozemků);
 - c) zastavitelnost pozemku (předzahrádka; odstupy od sousedních pozemků); intenzita využití pozemků;
 - d) pozemky územních rezerv – v případě potřeby;
- graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb:¹³
 - a) stavební čára;
 - b) uliční čára;
 - c) výška hlavní římsy (podlažnost); výška hřebene střechy; směr hřebene střechy – v případě potřeby;
 - d) plocha objektu;
 - e) závazná poloha vjezdu na pozemek – v případě potřeby;
- druh a účel umísťovaných staveb:
 - a) navrhované využití objektů (soulad s podmínkami platného ÚP);
 - b) hlavní kompoziční vztahy;
 - c) městské / lokální dominanty; prvky lokální identity;
 - d) průhledové osy a prostory působnosti dominant / prvků identity;
- napojení pozemků / objektů na systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury:
 - a) doprava: silniční, doprava v klidu, pěší, cyklistická, event. jezdecká, železniční, vodní, letecká (včetně podélných řezů silničních komunikací...);
 - b) zásobování vodou;
 - c) odkanalizování – kanalizace splašková / dešťová / jednotná..., opatření pro retenci vod, (včetně podélných řezů – profilů kanalizačních stok);
 - d) zásobování elektrickou energií / trafostanice;
 - e) veřejné osvětlení;
 - f) zásobování plynem / regulační stanice;
 - g) telekomunikace;
 - h) odpadové hospodářství; vymezení stanovišť nádob pro (separovaný) sběr odpadu;

apod.

b. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací¹⁴

Specifikace pozemků, ploch a koridorů staveb, opatření a asanací pro vyvlastnění dle § 170 SZ a s možností uplatnění předkupního práva dle § 101 SZ.

Grafická část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména jím nahrazovaných územních rozhodnutí, dále obsahuje:

c. Hlavní výkres – podmínky umístění staveb

Výkres je součástí hlavního výkresu a graficky vyjadřuje 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.

12. Měřítko: 1 : 1000 nebo 1 : 500; v případě, že RP nenahrazuje ÚR – i 1 : 2000 – viz vyhl. č. 500/2006 Sb., § 19, odst. 2. Pokud RP nahrazuje ÚR, je třeba pracovat nad podkladem geometrického zaměření.

13. V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a napojení staveb na systémy veřejné dopravní a technické infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, viz níže.

14. Výhradně v měřítku katastrální mapy – viz vyhl. č. 500/2006 Sb., § 19, odst. 2.

d. Výkres pořadí změn v území (ETAPIZACE)

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Hlavní výkres lze dělit na základě potřeby zobrazit části RP nahrazující územní rozhodnutí. Např.:

Hlavní výkres – Podmínky umístění staveb

S možností dělení hlavního výkresu – podmínky umístění staveb podle jednotlivých umístovaných staveb s vymezením objemového a dispozičního řešení hlavní stavby (půdorysy, pohledy, řezy).

Hlavní výkres – Dělení pozemků

Specifikace jednotlivých parcel – identifikační číslo parcely, typ zástavby na dané parcele/využití parcely, výměra v m², bilance všech oddělených pozemků v řešeném území.

Hlavní výkres – Urbanistické řešení a zeleň

Specifikace využití a regulace na pozemku, např.:

- stavba bytového domu;
- zpevněná plocha vstupu a chodníků okolo domu;
- terasa;
- veřejné prostranství – dopravní prostor – obytná zóna, materiál živice.

Hlavní výkres – Doprava

např.:

- obytná zóna, materiál betonová dlažba;
- plochy pro pěší, materiál betonová dlažba;
- parkovací stání, materiál betonová dlažba;
- vjezdy na pozemky;
- zelené pásy v dopravním prostoru;
- mlatový povrch hřiště;

atp.

Hlavní výkres – Vodovod a kanalizace splašková, kanalizace dešťová

např.:

- kanalizace splašková – stav/návrh;
- vodovod stav/návrh;
- kanalizace dešťová stav/návrh;
- přípojky;
- podélné a příčné řezy.

Hlavní výkres – Elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení

např.:

- STL plynovod stav/návrh;
- kabelové vedení NN stav/návrh;
- kabelové vedení VO.

Schémata do výrokové části

Formou nadstandardu je možné do grafické části (případně jako přílohy textové části) zahrnout:

- doprovodná schémata – např.: kompoziční rozbor apod.;
- zákrasy ilustrující a zdůvodňující navrženou koncepci.

Odůvodnění regulačního plánu

1. Textová část

Uvedený standard obsahu odůvodnění nezahrnuje části vyplývající ze Správního řádu, které zajišťuje pořizovatel. U kapitol odůvodnění plynoucích ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, které má zajistit pořizovatel (v případě RP na žádost žadatel), je to vždy uvedeno v komentáři.

- a. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.¹
- 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 plánem²
 - specifikace koordinace návrhu RP s nadřazenými zájmy a záměry sledovanými v širších územních vztazích z (celostátního), nadregionálního, regionálního nebo celoměstského hlediska;
 - případně návrh opatření pro vzájemnou koordinaci zájmů.
- c. Údaje o splnění zadání regulačního plánu nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69, odst. 3 stavebního zákona)³
 - jednotlivých bodů zadání, požadavků na změnu, zejména odůvodnění, proč nemohly být některé z požadavků zadání do návrhu RP zapracovány;
 - případně odkaz na příslušné části RP, v nichž jsou požadavky zadání naplněny.
- d. Zdůvodnění navržené koncepce řešení⁴
 - popis a odůvodnění urbanistické koncepce s důrazem na kompoziční vztahy a vazby na okolí;
 - návaznost na funkční a prostorové využití v kontextu se sousedními plochami.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- popis a odůvodnění jednotlivých bodů výroku;
 - odůvodnění souladu s koncepcemi dopravních a inženýrských systémů, systému ekologické stability a veřejné zeleně, zachování a ochrany hygieny prostředí apod.
- e. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa⁵
 - vyhodnocení podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu č. 334/92 Sb., ve znění zákona 402/2010 Sb. a v souladu s prováděcími vyhláškami č. 13/1994 Sb. a č. 48/2011 Sb., v podrobnosti přílohy č. 5, resp. podle aktuálně platných legislativních požadavků.
 - f. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí⁶

1. Vyhl. č. 500/2006 Sb., příloha č. 11
Zajišťuje pořizovatel (žadatel)

2. Vyhl. č. 500/2006 Sb., příloha č. 11
Zpracovává projektant
Obecně – vyhodnocení koordinace navrhovaného využití lokality s nadřazenou dokumentací (PÚR, ZÚR, ÚP, případně s RP vydaným krajem).

3. Vyhl. č. 500/2006 Sb., příloha č. 11
Zpracovává projektant

4. Vyhl. č. 500/2006 Sb., příloha č. 11
Zpracovává projektant

5. SZ, § 68, odst. 5, písm. e)
Zpracovává projektant

6. Vyhl. č. 500/2006 Sb., příloha č. 11
Zpracovává projektant

Posouzení stavby, zda svým uspořádáním a konstrukčním řešením splňuje podmínky pro požární bezpečnost staveb; dále např.:

- příjezdové komunikace;
- zásahové cesty;
- nástupní plochy;
- vnější odběrní místo požární vody;
- inž. sítě;
- umístění objektů a vybavení staveb (požárně nebezpečný prostor atd.).

g. U změny regulačního plánu bude vypracován text s vyznačením změn.⁷

h. Posouzení regulačního plánu pořizovatelem:⁸

Posouzení souladu:

- s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací;
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území;
- s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů, v platném znění;
- s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.

2. Grafická část

d. Koordinační výkres⁹

- Základem je obsah hlavního výkresu rozšířený o hranice ochranných pásem a limitů využití území.

e. Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území¹⁰

- Základem je výřez hlavního výkresu platného územního plánu zahrnující podstatné kontextuální vztahy urbanistické kompozice a koncepce dopravních a technických systémů.

f. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu¹¹

- Specifikace navržených pozemků s uvedením účelu a výměry trvalého/dočasného záboru ZPF nebo PUPFL;
- výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF, pro RP nahrazující územní rozhodnutí.

Textová i grafická část regulačního plánu (i jeho změny) musí být opatřena záznamem o účinnosti s náležitostmi dle § 20, odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění (vyhláška č. 500/2006 Sb., § 20).

Při zpracování změny RP dle § 71 nebo § 72 (zkrácený postup) pořizovatel zajistí vyhotovení úplného znění regulačního plánu po jeho změně a toto vyhotovení po nabytí účinnosti změny opatří záznamem o účinnosti (§ 71, odst. 9 SZ).

7. Vyhl. č. 500/2006 Sb., příloha č. 11
Zpracovává projektant

8. SZ, § 68, odst. 4 a 5
Zajišťuje pořizovatel

9. Měřítko: 1 : 1000 nebo 1 : 500;
v případě, že RP nenahrazuje ÚR
– i 1 : 2000 – viz vyhl. č. 500/2006 Sb., § 19, odst. 2.

10. Výhradně v měřítku hlavního výkresu územního plánu – viz vyhl. č. 500/2006 Sb., § 19, odst. 2.

11. Měřítko: 1 : 1000 nebo 1 : 500;
v případě, že RP nenahrazuje ÚR
– i 1 : 2000 – viz vyhl. č. 500/2006 Sb., § 19, odst. 2.

Standard služeb architekta

- projektanta regulačního plánu (RP)
- na žádost

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Přípravné práce [PP]	<p>Analýza úkolu a přesné vymezení podkladů nutných pro zhotovení díla</p> <p>Specifikace rozsahu práce nutné pro vyhotovení úkolu; vymezení rozsahu a náplně spolupráce profesních specialistů, odsouhlasení jejich zapojení žadatelem a zapracování jejich profesních požadavků do osnovy úkolu</p> <p>Analýza obecně závazných právních předpisů vydaných místními orgány, případně konzultace; trvalé sledování aktuálního stavu legislativy v průběhu realizace předmětu plnění a garance souladu s aktuálním právním prostředím</p> <p>Analýza žadatelem předložených podkladů</p> <p>Převzetí a analýza údajů z ÚAP; vyhodnocení jejich využitelnosti pro úroveň RP</p>	<p>Možnost zajištění podkladů pro zahájení prací formou technické pomoci projektanta</p> <p>Aktualizace a doplnění chybějících jevů v mapových podkladech</p> <p>Aktualizace a doplnění chybějících jevů a údajů ÚAP</p> <p>Výkony související s přípravou nebo podílem na přípravě zadávacích dokumentů – vstupní podklady pro vlastní práce na RP, např.: předběžné speciální průzkumy vyžadující samostatná šetření, měření, výpočty, sondy (průzkum asanační, dendrologický, dopravních zátěží, hlukové posouzení... apod.) – jsou-li nezbytné</p>

Regulační plán (RP) – na žádost¹

Regulační plán je územně plánovací dokumentace vybrané části obce. Prostřednictvím regulačních prvků regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí, pro vymezení veřejných prostorů a prostranství, veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Regulační plán může nahradit územní rozhodnutí v rozsahu stanoveném v zadání.

1. Regulační plán na žádost žadatele (fyzické nebo právnické osoby) je možné zpracovat pouze v případě, že jeho zadání je součástí platného územního plánu nebo zásad územního rozvoje.

Orientační výčet činností pořizovatele a žadatele při spolupráci s projektantem		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost žadatele při spolupráci s projektantem	
	Zajištění podkladů pro zahájení prací projektanta	
	Zadání RP přejeté z platného ÚP nebo ZÚR	Předpokladem zpracování RP na žádost je zahrnutí Zadání RP v nadřazené ÚPD – SZ, § 62, odst. 3
	* mapové podklady: → geodetické zaměření polohopisu a výškopisu → katastrální mapa / mapové podklady požadovaných měřítek: vyhl. č. 500/2006 Sb., § 3, odst. 1, § 19, odst. 2	V případě, že RP má nahradit některé z ÚR, je nezbytné, aby žadatel zajistil geometrické zaměření řešeného území a kontextuálního pásma – a předal je jako podklad zpracovateli spolu se zadáním RP
	* ÚAP § 26 SZ	
	* zajištění relevantní dříve zpracované ÚPD / ÚPP: → zpřístupnění související PD, DÚR, DSP, ÚPP... a nadřazené ÚPD	

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Doplňující průzkum a rozbor [dP+R]		<p>Doplňující průzkumy a rozbor nutné pro definování základních charakteristik, tendencí a limitů lokality; jejich vyhodnocení a doporučení dalšího postupu standardních / nadstandardních činností žadateli k odsouhlasení</p> <hr/> <p>Vyhodnocení relevantní ÚPD, ÚPP</p> <hr/> <p>Analýza řešeného území a územních vztahů – zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> → topografie terénu a struktura zástavby → prostorové a kompoziční vztahy → kvalitativní stav objektů / porostů... → funkční využití → stav a využitelnost technické a dopravní infrastruktury → fotodokumentace stavu lokality <hr/> <p>Celkové vyhodnocení průzkumů a rozborů, specifikace podstatných urbanistických, architektonických a územně technických podmínek a ekonomických, ekologických a sociálních vztahů</p> <hr/> <p>Vyhodnocení silných a slabých stránek, závěry a shrnutí hodnot a problémů</p> <hr/> <p>Elaborát doplňujícího průzkumu a rozboru (dP+R)</p> <ul style="list-style-type: none"> → textová část → výkresová část
Návrh RP [N]	<p>Návrh regulačního plánu dle platného Zadání RP SZ, § 61, vyhl. č. 500/2006 Sb.: příl. č. 11</p> <hr/> <p>Zvýrazněné body obsahuje dle aktuálně platné legislativy dokumentace vždy; Nezvýrazněné body dle rozsahu navržené regulace:</p> <hr/> <p>→ Vymezení řešené plochy</p>	<p>Zajištění participace veřejnosti</p> <hr/>

Orientační výčet činností pořizovatele a žadatele při spolupráci s projektantem		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost žadatele při spolupráci s projektantem	
	Zajištění doplňujícího průzkumu a rozboru	Doplňující průzkum pro regulační plán „na žádost“ se zpracovává jen v míře nezbytné pro seznámení projektanta s řešeným územím
		Fáze doplňujícího průzkumu pro zpracování RP není ve SZ uvedena (předpokládá se využití údajů ÚAP a výsledků doplňujícího průzkumu pro ÚP; pro účel RP však tyto údaje nejsou dostačující) – proto je zde celá fáze doplňujícího průzkumu zařazena jako nadstandardní činnost projektanta; je vhodné ji do stavebního zákona doplnit – a následně případně členit základní a zvláštní výkony této fáze (doplňující průzkum je nezbytnou součástí převážně většiny nástrojů územního plánování)
	Součinnost při specifikaci závěrů doplňujícího průzkumu a rozboru sledované lokality k zapracování do RP	
	Případné rozhodnutí o formě participace obyvatel a způsobu zveřejnění; zajištění informační kampaně a participace veřejnosti	Obsah textové a grafické části – viz vyhl. č. 500/2006 Sb., § 19 + příloha č. 11; SZ, § 66
		Příklady nástrojů (podrobných podmínek) stanovených regulačním plánem:

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N]	<p>→ Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků</p> <hr/> <p>→ Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</p> <hr/> <p>→ Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</p>	

Orientační výčet činností pořizovatele a žadatele při spolupráci s projektantem		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost žadatele při spolupráci s projektantem	
		<p><u>Uliční čára</u> – hranice mezi pozemkem a veřejným (uličným) prostorem včetně stanovení podmínek způsobu oplocení pozemku</p> <p><u>Parcelní čára</u> – dělení pozemků musí umožnit jejich uspokojivé využití pro sledovaný účel při zachování požadavků na umístování staveb podle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území</p> <p>Zastavitelnost stavbou hlavní / vedlejší; stanovení zastavitelné plochy a nezastavitelné části pozemku (plocha objektu); závazná poloha vjezdu na pozemek... apod.)</p> <p><u>Stavební čára</u> – poloha hlavní fasády průčelí objektu utvářející prostorové vymezení zástavby</p> <p><u>Výška hlavní římsy</u> – kóta nebo celkový počet nadzemních podlaží o stanovené výšce, které vymezují hlavní hmotu objektu, a dále stanovení podmínek pro využití podkroví nad římsou šikmé střechy (<u>výška hřebene střechy</u>) nebo počtu ustoupených podlaží, podílu jejich půdorysné plochy a způsobu jejich zastřešení</p> <p>Druh a účel umístovaných staveb, jejich objem, tvar a kapacita</p> <p>Podmínky napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</p> <p>Stanovení urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace staveb</p> <p><u>Městské nebo lokální dominanty a prvky lokální identity</u> v řešeném území nebo s vizuálním vztahem k řešené lokalitě je třeba zohlednit v návrhu urbanistické koncepce a kompozičních vztahů lokality</p>

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N]	<p>→ Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</p> <p>→ Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu</p> <p>→ Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků a staveb pro asanaci, pro které lze práva k nim vyvlastnit</p> <p>→ Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</p> <p>→ Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje</p> <p>→ Počet listů textu / počet výkresů</p> <p>→ Druh a účel umísťovaných staveb</p> <p>→ Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury</p> <p>→ Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</p> <p>→ Podmínky pro změnu využití území</p>	

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N]	<p>→ Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území</p> <p>→ Podmínky pro vymezená ochranná pásma</p> <p>→ Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES</p> <p>→ Stanovení pořadí změn v území – etapizace</p> <p>→ Podmínky požární bezpečnosti staveb, pro něž RP nahrazuje ÚR (v rozsahu zvláštního právního předpisu)</p> <p>Grafická část – výkresy</p> <p>→ Hlavní výkres</p> <p>→ Jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury</p> <p>→ Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</p> <p>→ Odůvodnění návrhu RP projektantem (vyhl. č. 500/06 Sb.: příloha č. 11; Správní řád...)</p> <p>→ Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s nadřazenou dokumentací (PÚR, ZÚR, ÚP, případně s RP vydaným krajem)</p>	<p>Možnost zajištění dílčích bodů odůvodnění žadatele formou technické pomoci projektanta</p> <p>Vypracování dokumentace (textové / grafické části, případně kartogramů a schémat) vyžádané žadatelem nad rámec standardních výkonů, např. rozšíření nebo dodatečné úpravy dokumentace nad rámec stanovený přílohou č. 11 vyhl. č. 500/06 Sb. – a to i v případě, že tato doplnění jsou vyvolána změnami nebo...</p>

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N]	<p>→ Údaje o splnění zadání regulačního plánu, případně o souladu s pokyny pro jeho úpravu nebo přepracování</p> <hr/> <p>→ Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce</p> <hr/> <p>→ Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</p> <hr/> <p>→ Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které RP nahrazuje ÚR</p> <hr/> <p>→ Komplexní zdůvodnění přijatého řešení</p> <hr/> <p>Grafická část – výkresy</p> <hr/> <p>→ Koordinační výkres</p> <hr/> <p>→ Výkres širších vztahů</p> <hr/> <p>→ Výkres předpokládaných záborů ZPF / PUPFL</p> <hr/>	<p>... dodatky zákonů, vyhlášek, norem, regulativů či podobných nařízení nebo tak odlišným výkladem těchto zákonných norem úřady nebo soudy, že je zhotovitel nemohl rozumně předpokládat nebo jsou vyvolány příčinami, které zhotovitel nemohl ovlivnit</p> <hr/> <p>Účast na jednáních v rozpracovanosti (dle dohody s pořizovatelem / objednatelem) – objasnění a odůvodnění koncepce řešení (stavební komisi, zastupitelstvu, radě, vedení obce, správcům sítí, vlastníkům / investorovi...)</p> <hr/> <p>Vypracování modelu nebo zobrazení (vizualizace) dle zvláštních požadavků objednatele; animace; webová prezentace</p> <hr/> <p>Výkres kompozičních vztahů</p> <hr/> <p>Účast projektanta při vyhodnocení stanovisek DO a rozhodnutí a způsobu jejich zapracování</p>

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N]		<p>Účast projektanta při vyhodnocení stanovisek DO a rozhodnutí a způsobu jejich zpracování</p> <hr/> <p>Spolupráce s žadatelem při dohodových jednáních s dotčenými orgány, právníckými nebo fyzickými osobami</p> <hr/> <p>Vypracování nebo obstarání podkladů pro expertizní a jiná řízení</p> <hr/> <p>Účast projektanta při vyhodnocení stanovisek DO a návrhu pokynů k úpravě RP</p>
Úprava návrhu RP [UN1] a žádost o vydání RP	<p>Úprava návrhu RP na základě stanovisek DO</p> <hr/> <p>Odůvodnění upraveného návrhu RP projektantem</p>	<p>Možnost zajištění dílčích bodů odůvodnění žadatele formou technické pomoci projektanta</p>

Orientační výčet činností pořizovatele a žadatele při spolupráci s projektantem		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost žadatele při spolupráci s projektantem	
	<p>Vyhodnocení souladu návrhu RP se zadáním</p> <hr/> <p>Údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu + vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury</p> <hr/> <p>Doklady prokazující vlastnické právo nebo dohodu o parcelaci, případně plánovací smlouvy, dokládající právo k provedení stavby na řešeném území, nelze-li toto právo ověřit v katastru nemovitostí</p> <hr/> <p>Návrh plánovací smlouvy, případně smluv s vlastníky dotčené veřejné dopravní a technické infrastruktury o její úpravě a realizaci, pokud sledovaný záměr klade nové nároky pouze na ni nebo na veřejná prostranství</p> <hr/> <p>Vyhodnocení stanovisek DO</p> <hr/> <p>Vypracování pokynů na úpravu návrhu RP na základě stanovisek DO</p> <hr/> <p>Předání pokynů na úpravu návrhu RP projektantovi</p> <hr/> <p>Zajištění úpravy návrhu RP na základě stanovisek DO</p> <hr/> <p>Doplnění odůvodnění upraveného návrhu RP žadatelem (vyhl. č. 500/06 Sb.: příloha č. 11; Správní řád)</p>	<p>Žadatel může uzavřít dohodu o parcelaci s vlastníky pozemků dotčenými řešením RP</p> <hr/> <p>Žadatel může uzavřít plánovací smlouvu s obcí o spoluúčasti na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury</p> <hr/> <p>Ve fázi úpravy návrhu RP jsou zapracovány korekce, které nemění základní urbanistickou koncepci – na základě pokynů na úpravu návrhu RP</p> <hr/> <p>Obsah textové a grafické části je identický s fází návrhu – viz vyhl. č. 500/06 Sb., § 19 a příloha č. 11</p>

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Úprava návrhu RP [UN1] a žádost o vydání RP		Možnost zajištění dílčích podkladů a součinnost při vypracování žádosti o vydání RP, případně vypracování žádosti o vydání RP formou technické pomoci projektanta
Veřejné projednání	<p>Účast na veřejném projednání návrhu RP</p> <p>Součinnost při vypracování pokynů na úpravu návrhu RP k vydání</p>	<p>Účast projektanta při vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek účastníků veřejného projednání návrhu RP</p>
Úprava návrhu RP [UN2] k Vydání RP		

Orientační výčet činností pořizovatele a žadatele při spolupráci s projektantem		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost žadatele při spolupráci s projektantem	
	Vyhotovení žádosti o vydání RP	Náležitosti žádosti o vydání RP – viz SZ, § 66 + vyhl. č. 500/2006 Sb. § 18 + příloha č. 10
Posouzení úplnosti podané žádosti		Přílohou žádosti je vypracovaný RP a související dokumenty – např.: → dohoda o parcelaci (vyhl. č. 500/2006 Sb., příl. č. 12), → návrh plánovací smlouvy (vyhl. č. 500/2006 Sb., příl. č. 13)...
Předložení návrhu plánovací smlouvy zastupitelstvu ke schválení		SZ, § 66, odst. 4
Posouzení souladu předložených stanovisek, případně řešení rozporů		SZ, § 66, odst. 4
Zajištění veřejného projednání upraveného návrhu RP	Součinnost při veřejném projednání upraveného návrhu RP	SZ, § 66, odst. 4
Vyhodnocení:		SZ, § 67, odst. 1 až 4
→ stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů – k částem RP upraveným po společném jednání	Součinnost při vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek účastníků veřejného projednání návrhu RP	
→ námitek – dotčené osoby musí pořizovatel upozornit!		
→ připomínek		
Zpracování pokynů na úpravu návrhu RP k Vydání	Součinnost při zpracování pokynů na úpravu návrhu RP k Vydání	
Předání pokynů na úpravu návrhu RP k Vydání projektantovi		
Rozhodnutí o druhu úpravy návrhu RP podle výsledků projednání SZ, § 68, odst. 1 až 3	Zajištění úpravy návrhu RP k vydání SZ, § 68, odst. 1 až 3	Ve fázi úpravy návrhu RP dle bodu 1 jsou zapracovány korekce, které nemění základní urbanistickou koncepci – v podobě projednané s DO, s veřejností a schválené objednatelem
→ V případě úpravy návrhu RP bez opakování veřejného projednání pokračuje proces úpravou RP k vydání		

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Úprava návrhu RP [UN2] k Vydání RP	Úprava návrhu RP k vydání Odůvodnění upraveného návrhu RP projektantem	
Posouzení RP pořizovatelem		Spolupráce při zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách Spolupráce při vyhodnocení přípomínek

Orientační výčet činností pořizovatele a žadatele při spolupráci s projektantem		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost žadatele při spolupráci s projektantem	
→ V případě podstatné úpravy návrhu RP se vrací proces o fázi zpět k veřejnému projednání		
→ V případě potřeby přepracování návrhu RP se vrací proces o dvě fáze zpět k vypracování upraveného návrhu RP a k zajištění nových stanovisek DO		
Posouzení RP pořizovatelem		Obsah textové a grafické části je identický s fází návrhu – viz vyhl. č. 500/06 Sb., § 19 a příloha č. 11
Návrh rozhodnutí o námitkách	Součinnost při zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách	SZ, § 68, odst. 4, 5
Vyhodnocení připomínek	Součinnost při vyhodnocení připomínek	
Doručení návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům		
Dopracování Odůvodnění návrhu RP pořizovatelem: (vyhl. č. 500/06 Sb.: příloha č. 11; SZ, § 68, odst. 4 a 5; Správní řád)		SZ, § 68, odst. 4, 5
Posouzení regulačního plánu z hlediska souladu [...]:		
→ S PÚR ČR a platnou územně plánovací dokumentací		
→ S cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území		
→ S požadavky zákona 183/2006 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů		

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Posouzení RP pořizovatelem		
		Zvláštní příloha: výkres řešeného území RP v měřítku a legendě územního plánu...
Návrh na vydání RP		Spolupráce při vypracování opatření obecné povahy

Orientační výčet činností pořizovatele a žadatele při spolupráci s projektantem		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost žadatele při spolupráci s projektantem	
→ S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů		
Vypracování a kompletace opatření obecné povahy	Součinnost při vypracování a kompletaci opatření obecné povahy	Zejména v případě, kdy RP je podkladem pro souběžně probíhající změnu ÚP
Předložení návrhu RP s odůvodněním k vydání zastupitelstvu obce		SZ, § 69, odst. 1
	Vydání RP – zastupitelstvo obce [...]:	SZ, § 69, odst. 2
	→ Regulační plán vydá	Po ověření, že RP není v rozporu s výsledky projednání
	→ Regulační plán vrátí k přepracování	SZ, § 69, odst. 3
	→ Regulační plán zamítne	

Standard služeb architekta

- projektanta regulačního plánu (RP)
- z podnětu

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Podnět k pořízení RP včetně zadání RP [Z]		Možnost spolupráce při vyhotovení Podnětu pro pořízení RP formou technické pomoci projektanta
		Možnost vypracování podkladu pro Zadání RP formou technické pomoci projektanta
		Možnost spolupráce při zpracování formou technické pomoci projektanta
Přípravné práce [PP]	Analýza úkolu a přesné vymezení podkladů nutných pro zhotovení díla	Aktualizace a doplnění chybějících jevů v mapových podkladech

Regulační plán (RP) – z podnětu¹

Regulační plán je územně plánovací dokumentace vybrané části obce. Prostřednictvím regulačních prvků regulační plán stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a postorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí, pro vymezení veřejných prostorů a prostranství, veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Regulační plán může nahradit územní rozhodnutí v rozsahu stanoveném v zadání.

1. Regulační plán z podnětu... (... zastupitelstva kraje, zastupitelstva obce, případně ministerstva obrany) se zpracovává na základě zadání, které je buď součástí platného územního plánu nebo zásad územního rozvoje nebo je vypracováno a projednáno v samostatném procesu v rámci podnětu k pořízení RP.

Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele (obec, kraj, MO)		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost zadavatele při spolupráci s projektantem	
Zpracování Podnětu pro pořízení RP SZ, § 64, odst. 1		Pokud není zadání RP součástí ÚP nebo ZÚR, je nutno vyhotovit a podat podnět k pořízení RP; je-li zadání RP součástí platného ÚP nebo ZÚR, podnět se nezpracovává
	Rozhodnutí zastupitelstva o podnětu pro pořízení RP	Náležitosti podnětu pro pořízení RP – viz <i>vyhl. č. 500/2006 Sb.: § 17 + příloha č. 8</i>
Zpracování zadání ze vstupních údajů:	Součinnost při zpracování Zadání	Zadání RP z podnětu je součástí Podnětu k pořízení RP – viz SZ, § 64, odst. 1; <i>vyhl. č. 500/2006 Sb.: § 17, odst. 2 + příloha č. 8</i>
→ podklady pro Zadání – závěry z dP+R		V zadání RP je nezbytné zohlednit závěry vyhodnocení doplňujícího průzkumu a rozboru sledované lokality vztahující se k úrovni zadání
→ zajištění požadavků a podnětů pro formulaci Zadání	Součinnost při úpravě Zadání dle požadavků zastupitelstva	
Úprava Zadání po jeho projednání SZ, § 64, odst. 4		
Zpracování registračního listu změny RP a zaslání RL příslušným orgánům.	Schválení Zadání RP zastupitelstvem SZ, § 64, odst. 5	
Předání schváleného zadání projektantovi		
Zajištění podkladů pro zahájení prací projektanta	Zajištění podkladů pro zahájení prací projektanta	

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Přípravné práce [PP]	<p>Analýza úkolu a přesné vymezení podkladů nutných pro zhotovení díla</p> <hr/> <p>Převzetí a analýza údajů z ÚAP; vyhodnocení jejich využitelnosti pro úroveň RP</p> <hr/> <p>Aktualizace a doplnění chybějících jevů a údajů z předaných ÚAP</p> <hr/> <p>Specifikace rozsahu práce nutné pro vyhotovení úkolu; vymezení rozsahu a náplně spolupráce profesních specialistů, zpracování jejich profesních požadavků do osnovy úkolu</p> <hr/> <p>Analýza obecně závazných právních předpisů vydaných místními orgány, případně konzultace; trvalé sledování aktuálního stavu legislativy v průběhu realizace předmětu plnění a garance souladu s aktuálním právním prostředím</p>	<p>Aktualizace a doplnění chybějících jevů v mapových podkladech</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <p>Výkony související s přípravou nebo podílem na přípravě zadávacích dokumentů – vstupní podklady pro vlastní práce na RP, např.: předběžné speciální průzkumy vyžadující samostatná šetření, měření, výpočty, sondy (průzkum asanační, dendrologický, dopravních zátěží, hlukové posouzení... apod.) – jsou-li nezbytné</p> <hr/>
Doplňující průzkum a rozbor [dP+R]	<hr/> <hr/>	<p>Doplňující průzkumy a rozborů nutné pro definování základních charakteristik, tendencí a limitů lokality; jejich vyhodnocení a doporučení dalšího postupu standardních / nadstandardních činností objednateli k odsouhlasení</p> <hr/> <p>Vyhodnocení relevantní ÚPD, ÚPP</p> <hr/>

Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele (obec, kraj, MO)		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost zadavatele při spolupráci s projektantem	
<p>* mapové podklady:</p> <p>→ geodetické zaměření</p> <p>→ katastrální mapa / mapové podklady požadovaných měřítek: vyhl. č. 500/2006 Sb., § 3, odst. 1, § 19, odst. 2</p>	<p>Součinnost při zajištění nebo pořízení podkladů</p>	<p>V případě, že RP má nahradit některé z ÚR, je nezbytné, aby pořizovatel v součinnosti s objednatelem zajistil geometrické zaměření řešeného území a kontextuálního pásma – a předal je jako podklad projektantovi nejpozději spolu se schváleným zadáním RP</p>
<p>* ÚAP § 25 SZ</p>		
<p>* ÚAP § 26 SZ</p>		
<p>Zajištění relevantní dříve zpracované ÚPD / ÚPP:</p> <p>→ zpřístupnění související PD, DÚR, DSP, ÚPP... a nadřazené ÚPD</p>		
<p>Zajištění doplňujícího průzkumu a rozboru</p>	<p>Součinnost – poskytnutí relevantních podkladů a informací</p>	<p>Je-li zadání RP součástí platného ÚP nebo ZÚR, zpracovává se doplňující průzkum jen v míře nezbytné pro seznámení projektanta s řešeným územím</p>
		<p>Fáze doplňujícího průzkumu pro zpracování RP není ve SZ uvedena (předpokládá se využití údajů ÚAP a výsledků doplňujícího průzkumu pro ÚP; pro účel RP však tyto údaje nejsou dostačující) – proto je zde celá fáze doplňujícího průzkumu zařazena jako nadstandardní činnost projektanta...</p>

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Doplňující průzkum a rozbor [dP+R]		<p>Analýza řešeného území a územních vztahů – zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Topografie terénu a struktura zástavby → Prostorové a kompoziční vztahy → Kvalitativní stav objektů / porostů... → Funkční využití → Stav a využitelnost technické a dopravní infrastruktury → Fotodokumentace stavu lokality <p>Celkové vyhodnocení průzkumů a rozborů, specifikace podstatných urbanistických, architektonických a územně technických podmínek a ekonomických, ekologických a sociálních vztahů</p> <p>Vyhodnocení silných a slabých stránek, závěry a shrnutí hodnot a problémů</p> <p>Elaborát doplňujícího průzkumu a rozboru (dP+R)</p> <ul style="list-style-type: none"> → Textová část... → Výkresová část → Zajištění participace veřejnosti
Návrh RP [N] a Společné jednání	<p>Návrh regulačního plánu dle platného Zadání RP SZ, § 61, vyhl. č. 500/2006 Sb.: příl. č. 11</p> <p>Tučně zvýrazněné body obsahuje dle aktuálně platné legislativy dokumentace vždy; Nezvýrazněné body dle rozsahu navržené regulace:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Vymezení řešené plochy 	

Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele (obec, kraj, MO)		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost zadavatele při spolupráci s projektantem	
		Je vhodné ji do stavebního zákona doplnit – a následně případně členit základní a zvláštní výkony této fáze (doplňující průzkum je nezbytnou součástí převážně většiny nástrojů územního plánování)
Zpracování závěrů doplňujícího průzkumu a rozboru sledované lokality do zadání RP		
Případné zajištění informační kampaně a participace veřejnosti	Případné rozhodnutí o formě participace obyvatel a způsobu zveřejnění	Obsah textové a grafické části – viz vyhl. č. 500/2006 Sb., § 19 + příloha č. 11 Příklady nástrojů (podrobných podmínek) stanovených regulačním plánem:

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N] a Společné jednání	<p>→ Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků</p> <hr/> <p>→ Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</p> <hr/> <p>→ Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</p>	

Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele (obec, kraj, MO)		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost zadavatele při spolupráci s projektantem	
		<p><u>Uliční čára</u> – hranice mezi pozemkem a veřejným (uličním) prostorem včetně stanovení podmínek způsobu oplocení pozemku</p> <p><u>Parcelní čára</u> – dělení pozemků musí umožnit jejich uspokojivé využití pro sledovaný účel při zachování požadavků na umístování staveb podle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území</p> <p>Zastavitelnost stavbou hlavní / vedlejší; stanovení zastavitelné plochy a nezastavitelné části pozemku (plocha objektu); závazná poloha vjezdu na pozemek... apod.)</p> <p><u>Stavební čára</u> – poloha hlavní fasády průčelí objektu utvářející prostorové vymezení zástavby</p> <p><u>Výška hlavní římsy</u> – kóta nebo celkový počet nadzemních podlaží o stanovené výšce,</p> <p>kteří vymezují hlavní hmotu objektu a dále stanovení podmínek pro využití podkroví nad římsou šikmé střechy (<u>výška hřebene střechy</u>) nebo počtu ustoupených podlaží, podílu jejich půdorysné plochy a způsobu jejich zastřešení</p> <p>Druh a účel umísťovaných staveb, jejich objem, tvar a kapacita</p> <p><u>Podmínky napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</u></p> <p>Stanovení urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace staveb</p> <p><u>Městské nebo lokální dominanty a prvky lokální identity</u> v řešeném území nebo s vizuálním vztahem k řešené lokalitě je třeba zohlednit v návrhu urbanistické koncepce a kompozičních vztahů lokality</p>

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N] a Společné jednání	<p>→ Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</p> <hr/> <p>→ Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</p> <hr/> <p>→ Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu</p> <hr/> <p>→ Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků a staveb pro asanaci, pro které lze práva k nim vyvlastnit</p> <hr/> <p>→ Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo</p> <hr/> <p>→ Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje</p> <hr/> <p>→ Počet listů textu / počet výkresů</p> <hr/> <p>→ Druh a účel umísťovaných staveb</p> <hr/> <p>→ Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury</p> <hr/> <p>→ Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</p> <hr/> <p>→ Podmínky pro změnu využití území</p>	

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N] a Společné jednání	<p>→ Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území</p> <p>→ Podmínky pro vymezená ochranná pásma</p> <p>→ Podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES</p> <p>→ Stanovení pořadí změn v území – etapizace</p> <p>→ Podmínky požární bezpečnosti staveb, pro něž RP nahrazuje ÚR (v rozsahu zvláštního právního předpisu)</p> <p>Grafická část – výkresy</p> <p>→ Hlavní výkres</p> <p>→ Jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury</p> <p>→ Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</p> <p>→ Výkres pořadí změn v území – etapizace</p> <p>Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s nadřazenou dokumentací (PÚR, ZÚR, ÚP, případně s RP vydaným krajem)</p>	<p>Vypracování dokumentace (textové / grafické části, případně kartogramů a schémat) vyžádané objednatelem / pořizovatelem nad rámec standardních výkonů, např. rozšíření nebo dodatečné úpravy dokumentace nad rámec stanovený přílohou č. 11 vyhl. č. 500/06 Sb. – a to i v případě, že tato doplnění jsou vyvolána změnami nebo...</p>

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Návrh RP [N] a Společné jednání	<p>Údaje o splnění zadání regulačního plánu, případně o souladu s pokyny pro jeho úpravu nebo přepracování</p> <hr/> <p>Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce</p> <hr/> <p>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL</p> <hr/> <p>Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které RP nahrazuje ÚR</p> <hr/> <p>U změny RP text s vyznačením změn</p> <hr/> <p>Grafická část – výkresy</p> <hr/> <p>→ Koordinační výkres</p> <hr/> <p>→ Výkres širších vztahů</p> <hr/> <p>→ Výkres předpokládaných záborů ZPF / PUPFL</p> <hr/> <p>→ Účast na společném jednání o návrhu RP s dotčenými orgány</p> <hr/>	<p>dotatky zákonů, vyhlášek, norem, regulativů či podobných nařízení nebo tak odlišným výkladem těchto zákonných norem úřady nebo soudy, že je zhotovitel nemohl rozumně předpokládat nebo jsou vyvolány příčinami, které zhotovitel nemohl ovlivnit</p> <hr/> <p>Vypracování modelu nebo zobrazení (vizualizace) dle zvláštních požadavků objednatele; animace; webová prezentace</p> <hr/> <p>Účast na jednáních v rozpracovanosti (dle dohody s pořizovatelem / objednatelem) – objasnění a odůvodnění koncepce řešení (stavební komisi, zastupitelstvu, radě, vedení obce, správcům sítí, vlastníkům / investorovi...)</p> <hr/> <p>Výkres kompozičních vztahů</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <p>Účast projektanta při vyhodnocení stanovisek DO a rozhodnutí a způsobu jejich zapracování</p>
Úprava návrhu RP [UN1] a Veřejné projednání		

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Úprava návrhu RP [UN1] a Veřejné projednání	<p>Součinnost při vypracování pokynů na úpravu návrhu RP po společném jednání</p> <p>Úprava návrhu RP pro veřejné projednání</p> <p>Odůvodnění upraveného návrhu RP projektantem</p> <p>Účast na veřejném projednání návrhu RP</p> <p>Součinnost při vypracování pokynů na úpravu návrhu RP k vydání</p>	<p>Spolupráce s pořizovatelem (objednatelem) při dohodových jednáních s dotčenými orgány, právníckými nebo fyzickými osobami</p> <p>Vypracování nebo obstarání podkladů pro expertizní a jiná řízení</p> <p>Účast projektanta při vyhodnocení stanovisek DO a rozhodnutí a způsobu jejich zapracování</p> <p>Účast projektanta při vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek účastníků veřejného projednání návrhu RP</p>

Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele (obec, kraj, MO)		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost zadavatele při spolupráci s projektantem	
→ Vyhodnocení souladu návrhu RP se zadáním		
→ Údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu + vyjádření vlastníků technické infrastruktury		
Vypracování pokynů na úpravu návrhu RP na základě stanovisek DO	Součinnost při vypracování pokynů na úpravu návrhu RP	
Předání pokynů na úpravu návrhu RP po společném jednání projektantovi		
Zajištění úpravy návrhu RP pro veřejné projednání		Ve fázi úpravy návrhu RP jsou zapracovány korekce, které nemění základní urbanistickou koncepci – na základě pokynů na úpravu návrhu RP
		Obsah textové a grafické části je identický s fází návrhu – viz vyhl. č. 500/06 Sb., § 19 a příloha č. 11
Zajištění veřejného projednání upraveného návrhu RP	Součinnost při veřejném projednání upraveného návrhu RP	SZ, § 67, odst. 1 až 4
Vyhodnocení:		
→ Stanovisek dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů – k částem RP upraveným po společném jednání	Součinnost při vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek účastníků veřejného projednání návrhu RP	
→ Námitek – dotčené osoby musí pořizovatel upozornit!		
→ Připomínek		
Zpracování pokynů na úpravu návrhu RP k Vydání	Součinnost při zpracování pokynů na úpravu návrhu RP k Vydání	
Předání pokynů na úpravu návrhu RP k Vydání projektantovi		

Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele (obec, kraj, MO)		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost zadavatele při spolupráci s projektantem	
Zajištění úpravy návrhu RP k vydání SZ, § 68, odst. 1 až 3		Ve fázi úpravy návrhu RP dle bodu 1 jsou zapracovány korekce, které nemění základní urbanistickou koncepci – v podobě projednané s DO, s veřejností a schválené objednatelem
→ V případě úpravy návrhu RP bez opakování veřejného projednání pokračuje proces úpravou RP k vydání		
→ V případě podstatné úpravy návrhu RP se vrací proces o fázi zpět k veřejnému projednání		
→ V případě potřeby přepracování návrhu RP se vrací proces o dvě fáze zpět k vypracování upraveného návrhu RP ke společnému jednání		
		Obsah textové a grafické části je identický s fází návrhu – viz vyhl. č. 500/06 Sb., § 19 a příloha č. 11
Posouzení RP pořizovatelem		SZ, § 68, odst. 4, 5
Návrh rozhodnutí o námitkách	Součinnost při zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách	
Vyhodnocení připomínek	Součinnost při vyhodnocení připomínek	
Doručení návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům		
Dopracování Odůvodnění návrhu RP pořizovatelem: (vyhl. č. 500/06 Sb.: příloha č. 11; SZ, § 68, odst. 4 a 5; Správní řád)		SZ, § 68, odst. 4, 5
Posouzení regulačního plánu z hlediska souladu [...]:		
→ S PÚR ČR a platnou územně plánovací dokumentací		
→ S cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území		

Fáze služeb	Činnosti projektanta	
	Projektová činnost standardní Standardní činnost vyvolaná	Nadstandardní činnost
Posouzení RP pořizovatelem		
Návrh na vydání RP		Zvláštní příloha: výkres řešeného území RP v měřítku a legendě územního plánu
		Spolupráce při vypracování opatření obecné povahy

Orientační výčet činností pořizovatele a zadavatele (obec, kraj, MO)		Poznámka
Činnost pořizovatele při spolupráci s projektantem	Činnost zadavatele při spolupráci s projektantem	
→ S požadavky <i>zákona 183/2006 Sb.</i> a jeho prováděcích právních předpisů		SZ, § 68, odst. 4, 5
→ S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů		
_____ Vypracování a kompletace opatření obecné povahy	Součinnost při vypracování a kompletaci opatření obecné povahy	Zejména v případě, kdy RP je podkladem pro souběžně probíhající změnu ÚP
_____ Předložení návrhu RP s odůvodněním k vydání zastupitelstvu obce		SZ, § 69, odst. 1
_____ _____ _____ _____	Vydání RP – zastupitelstvo obce: → Regulační plán vydá _____ → Regulační plán vrátí k přepracování _____ → Regulační plán zamítne	SZ, § 69, odst. 2 Po ověření, že RP není v rozporu s výsledky projednání SZ, § 69, odst. 3

Poznámky

Redakce

Vlasta Poláčková, Dana Pokojová,
Ivan Plicka ve spolupráci s PS Urbanismus

Jazyková korektura
Mgr. Josef Šebek, Ph.D.

Grafický design
studio Jakub Straka
(Jakub Straka, Barbora Fišerová)

Tisk
Triangl, a. s.

Počet
5 000 kusů

Tuto publikaci vydala ČKA v dubnu 2020.

ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

Josefská 34/6
118 00 Praha 1

+420 273 167 480
recepce@cka.cz
www.cka.cz

