Aktualizace prostorových regulací území 09/2026

Prostorové regulace území - textová část

Regulační kódy

Koncepce regulace *zastavitelnou plochu Z1a* člení na jednotlivé plochy, stavební bloky, s různým způsobem využití a provozu, každá z těchto ploch je navíc regulována individuálními pravidly vztahujícími se k prostorovým, materiálovým a funkčním vlastnostem budoucí výstavby. Tyto regulativy jsou pro každou z ploch definovány regulačním kódem, ten je odlišný pro plochy pro zástavbu, plochy veřejných prostranství a plochy komunikací.

Stavební blok
Stavební blok je ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, určená převážně k zastavění budovami. Zpravidla je ohraničeno uličním prostranstvím a vymezeno uliční čarou.
V daném kontextu se jedná o bytovou zástavbu, stavební blok bude umožňovat prostupnost fomou veřejně přístupných ploch a prostranství, není žádoucí vznik uzavřeného resortu určeného pouze pro rezidenty. V rámci bloku lze pouze vymezit dílčí soukromé části, dvorky, zahrádky apod., které budou přístupné pouze pro obyvatele domu a vždy bude tato plocha integrována, přimknuta, k domu či mezi domy.

Uliční prostranství
Uliční prostranství je část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; uliční prostranství je obvykle vymezeno uliční čarou a může být tvořeno jak zpevněnými, tak nezpevněnými plochami; uliční prostranství a veřejně přístupné části bloků společně tvoří veřejná prostranství.

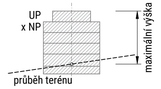
Regulační kód ploch pro zástavbu

Kód funkční regulace využití pozemku IFunkční regulace respektuje zásady dané územním plánem města Nový Jičín, plochy pro zástavbu jsou tedy zařazeny do funkční skupiny BH - bydlení hromadné - v bytových domech. Parcely budou zastavěny bytovými domy či bytovými domy s integrovanou občanskou vybaveností. Pro konkrétní specifikace možného využití parcel viz textová část *Územního plánu Nového Jičína v úplném znění poslední aktualizace*.

Maximální počet NP + UP IRegulace zajišťuje vytvoření kompaktní zástavby, respektující terén i okolní budovy. Samotný regulativ pak definuje maximální počet nadzemních podlaží[1] a ustupujících podlaží[2]. Regulace se nezabývá počtem podzemních podlaží, a tedy nemá vliv na celkový počet podlaží budoucí výstavby.

Maximální výška IRegulovaná výška budovy, vzdálenost měřená svisle od střední úrovně přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy či atiky střechy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky. V případě zástavby ve svahy je výška stanovena ve střední části objektu, viz. schéma. Regulovaná výška je uvedená v metrech a označuje maximální výšku korunní římsy, tj. včetně ustupujícího podlaží.
V rámci ustupených podlaží lze navrhnout:

- Šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími v maximálním úhlu 45°.
- Ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2,5 m.
- Jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení dle dvou předcházejících bodů.



Konstrukční výška podlaží IUrčuje předpokládanou průměrnou vzdálenost mezi dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce, či výšku od horního líce základové konstrukce k vrchnímu líci nosné konstrukce nejnižšího stropu. Výšku lze v rámci objektu měnit dle provozního řešení (podzemní parkování, parter, byty apod.).

Index zastavěné plochy pozemku Ivyjadřuje maximální hodnotu podílu zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku. Zastavěnou plochou se rozumí součet *zastavěné plochy stavby*[3] a výměrou exteriérových zpevněných ploch neumožňujících vsak - retenci.

Index polyfunkce IVyjadřuje minimální podíl mezi součtem hrubých podlažních ploch provozů stavby určených k polyfunkčnímu využití a celkovým součtem hrubých podlažních ploch výstavby na parcele. Polyfunkčním využitím se pak rozumí provozy rozvíjející vitalitu budoucí výstavby, například o provozovny maloobchodu, veřejného stravování, komerčních služeb, ordinací lékářů...

Regulační kód veřejných prostranství

Charakter prostoru ISpecifikuje využití plochy.

Index retenčních ploch pozemku IRegulativ stanovuje podíl mezi součtem ploch schopných retence a celkovou výměrou pozemku. Retenčními plochami se rozumí jednak plochy zeleně, ale i plochy pokryté dlažbami umožňujícími vsakování.

Regulační kód ploch komunikací

Kód funkční regulace využití pozemku IFunkční regulace komunikací je zařazena do skupiny DS – Doprava silniční. Využití ploch umožňuje zbudování komunikací a souvisejících provozů (parkování, výsadbové pásy zeleně).

Index retenčních ploch pozemku Regulativ stanovuje podíl mezi součtem ploch schopných retence a celkovou výměrou pozemku. Retenčními plochami se rozumí jednak plochy zeleně, ale i plochy pokryté dlažbami umožňujícími vsakování.

Funkční skupina místní komunikace ISpecifikace dopravního významu, určení a stavebně technického vybavení budoucí komunikace. V regulovaném území se vyskytuje funkční skupina D1: komunikace se smíšeným provozem. Zastavitelné území na severu lemuje prodloužená ulice U stadionu spadající do funkční skupiny C: komunikace obslužná s funkční obslužnou.

Dopravní režim komunikace IUrčuje provozní charakter komunikace, především pak hierarchii mezi jednotlivými účastníky silničního provozu.

Pozn. 1: Nadzemním podlaží se rozumí: každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

Pozn. 2: Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím maximální konstrukční výšce 3,5 m, ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o vzdálenost 2,5 metru. Případné podlaží či podkroví převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy s nejvýše dvěma štíty a spádem maximálně 45°.

Pozn. 3: Zastavěnou plochou stavby se dle stavebního zákona rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžií a arkýřů se započítávají.

Prostředky regulace protupnosti územím

Mimo kompoziční principy regulace dále definuje prostupnost pozemky. Finální trajektorie těchto prostupů se od té uvedené v regulacích může lišit. Směrodatné jsou však body nástupu na komunikace, od těchto se lze částečně odchýlit při zachování proporcí vzájemných odstupů a zachování minimálního počtů vstupů do území.

Trasa automobilového propojení pozemku IDefinuje možný vjezd a průjezd osobních automobilů pozemkem. Tato trasa však nesmí mít charakter pozemní komunikace.

Trasa pěšího a cyklistického propojení pozemku Určuje trajektorii průchodu pozemkem, kterou může doprovázet cyklo propojení. Je však doporučováno neodlišovat jednotlivé provozy a ponechat propojení ve sdíleném režimu.

Prostupný blok IRegulativ definuje počty vstupů do stavebního bloku z popsané strany pozemku. Prostupnost předepisuje propojení veřejných prostranství uvnitř a vně stavebního bloku. Prostup nemá přesně definovanou trasu. Minimální šířka prostupu 4 m.

Stromořadí I Stromořadí převážně souvislá liniová výsadba stromů, kde osová vzdálenost mezi stromy se stanovuje na max. 12 m..

Index zastavěné plochy IZP (KZP)

Územní plán města Nový Jičín pro *transformační plochu Z1* definuje maximální index zastavěné plochy IZP= 0,4.
Maximálně 40% celkové plochy území může být zastavěno či zpevněno a 60% celkové plochy území musí být schopno retence dešťové vody, jedná se tedy o plochy zeleně či vsakovací povrchy.

Urbanistická koncepce definuje plochy retence v rámci veřejných prostranství celého řešeného území Z1a a je tak docíleno navýšení indexu ve vymezených zastavitelných stavebních blocích.

Plochy veřejných prostranství v *regulovaném území RÚ* (konkrétně plochy 07,08,09,10, 11 a 12) jsou navrženy jako plochy retenční v celé své ploše, tedy plochy nezastavěné. Toho bude docíleno využitím propustných dlažeb na komunikacích či ponecháním zelených ploch. Takto navržené plochy tvoří 22 % z celkové části zastavitelné plochy Z1a řešené v rámci této fázi přípravy výstavby. Do retenčních ploch jsou taktéž započítány výsadbové pásy podél komunikací a parkovací stání se zatravňovací dlažbou na plochách spadajících do plochy Z1a (tedy v plochách 13,14,17,18 a 19). Tato zeleň tvoří 8 % z celkové části zastavitelné plochy Z1a řešené v rámci této fázi přípravy výstavby.
V *plochách pro zástavbu* tak celkově zbývá doplnit celkem 9 543 m^2 ploch retence, což odpovídá IZP 0,46 pro celkové plochy stavebních bloků.

V návaznosti na urbanistickou koncepci lokality je definován index 0,4 pro plochy 04, 05 a 06, vyšší indexy IZP 0,5 pro plochy 01 a 03 a IZP 0,52 pro plochu 02.

Index veřejně přístupných ploch IVPP

Pro celé regulované území je definováno minimálně 30% podíl veřejně přístupných prostor. Urbanistická koncepce definuje základní rozvrstvení veřejných prostranství uvnitř regulovaného území, jejich podíl činí 28 % z výměry regulovaného území. Odsazené stavební čáry a vymezené průchody plochami pro zástavbu, pak splní více než zbývající 2 %. Danou regulaci je tak zajištěno více než požadovaných 30 %, z tohoto důvodu pro plochy pro zástavbu dále nedefinujeme index veřejných ploch.

Prostředky prostorové regulace

Plochy pro zástavbu jsou navíc regulovány pomocí standartních nástrojů regulačního plánu, které předestírají kompoziční organizaci prostoru. Tyto požadavky zajišťují budoucí výstavbě kvalitní veřejná prostranství i návaznost na již stojící okolní stavby.

Stavební čára I Definuje hranici vymezující nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovou, dále určuje možnost ustoupení zástavby směrem opačným k sousedícím veřejným prostranstvím. Stavební čára se dělí na uzavřenou, otevřenou a volnou.

Uzavřená stavební čáravymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. Stavební čára uzavřená je typická tím, že domy na sebe navazují štítovou stěnou. V odůvodněných případech může být zástavba uzavřené stavební čáry přerušena mezerou šířky max. 4 m, tak aby bylo možné zajistit přístupnost, nebo prostupnost vnitrobloku.

Otevřená stavební čáravymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. V odůvodněných případech může zástavba otevřená stavební čáry ustoupena, pokud nároží a převažují část zástavby neustupují, v případě křivočarého průběhu stavební čáry se zástavba k čáře musí přimykat.

Volná stavební čáravymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Uliční čára vymezuje hranici mezi veřejným prostranstvím (uličních prostranství) a stavebním blokem. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům.

Aktivní parter I Regulativ ve vymezené linii stanovuje požadavek na umístění polyfunkčních provozů a vstupů do nich. Prostor veřejného prostranství před aktivním parterem lze využít pro terasy kaváren, vystavení zboží, otevřené výkladce apod.

Úsek vjezdů I Definuje prostory pro umístění vjezdů na pozemek či do podzemních parkovacích garáží. Vjezdy není možno umístit mimo vymezené intervaly.

Významné nároží I Stanovuje v místě požadavek na vytvoření architektonické dominanty veřejného prostoru. Forma nároží může být libovolná, za předpokladu splnění významového akcentu hmoty.

Požadavky na minimální výměry

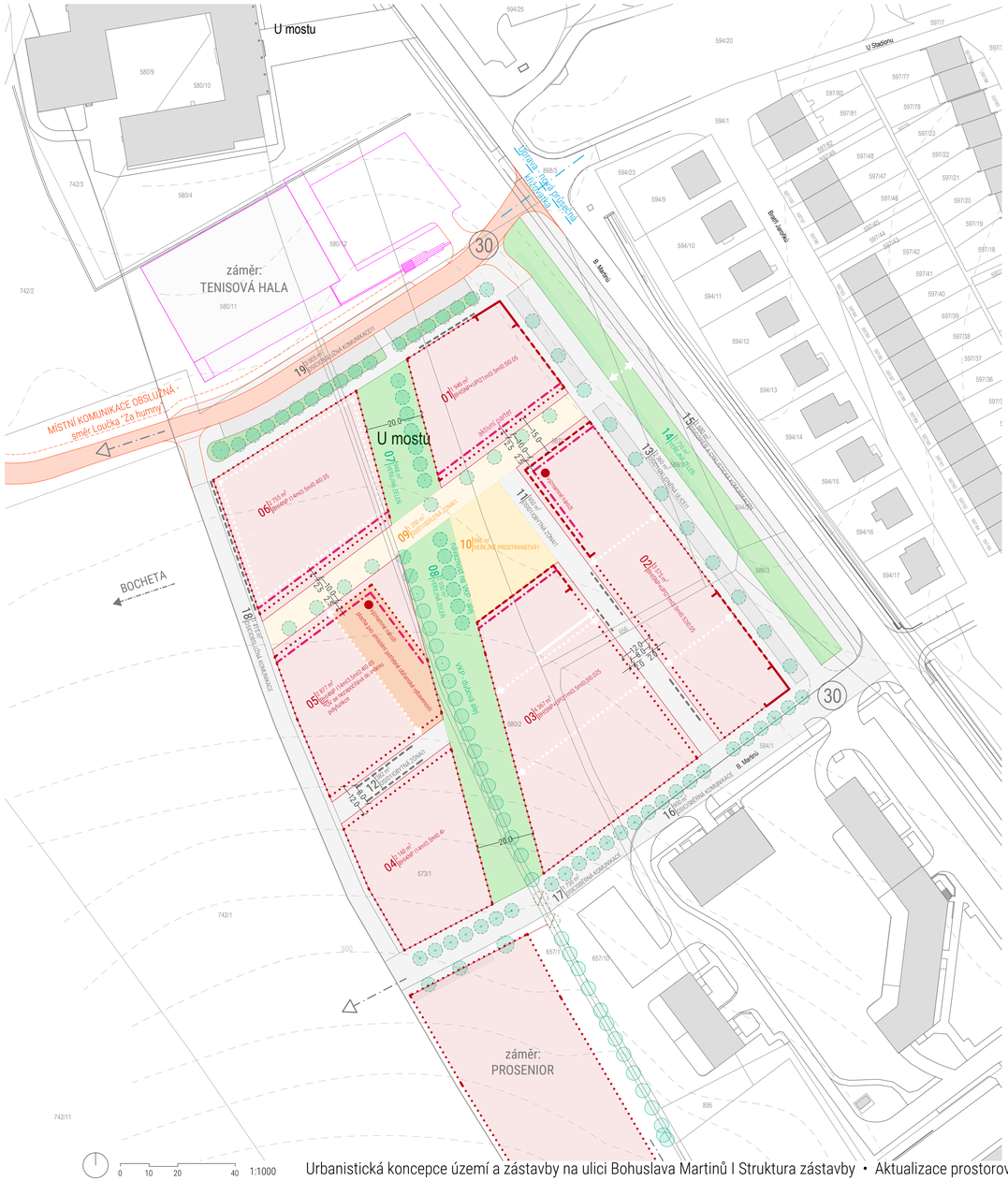
HPP bydlení I Výměra hrubých podlažních ploch bytů zahrnuje celkový půdorysný prostor bytů měřený po vnějším obvodu obvodových stěn vč. vnitřních konstrukcí a příček. Do plochy se nezapočítávají otevřené a částečně otevřené části, jako jsou balkony, lodžie nebo střešní terasy.

Požadavek definuje minimální celkové plochy pro bydlení bez ploch polyfunkce a společných prostor vztažených k danému stavebnímu bloku dle urbanistické koncepce.

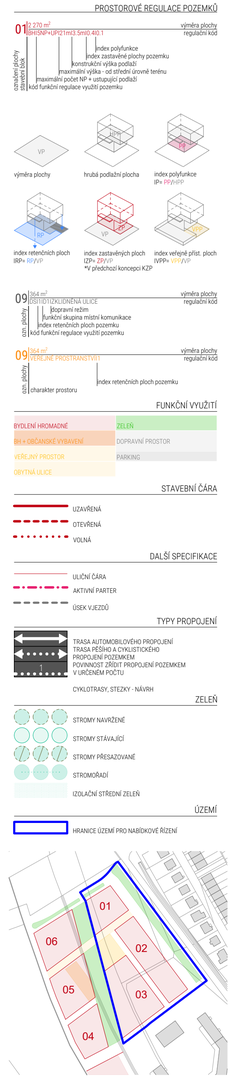
Minimální požadavky:

stavební blok	min. HPP bydlení
01	3500 m^2
02	7000 m^2
03	8300 m^2

Požadovaná zastavěnost v rámci vymezených stavebních bloků 01, 02 a 03 bude 45 až 50 %
(index zastavěné plochy pozemku 0,45 až 0,5).



LEGENDA



příloha č. 6