

**KAPACITA PLOCH BYDLENÍ A PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ****KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ A SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ**

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

výpočtová (100%) kapacita												
způsob využití proluky	č. parc. proluky							RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD	počet obyvatel
<b>k.ú. Branov</b>												
BV	533/20							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
BV	533/26							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	262/9							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	145/30							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	145/31							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	126/5							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	1/2							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	95/3							1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
Celkem byty RD - proluky:										<b>10</b>	počet obyvatel	<b>22</b>

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita											
										pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD
										40	0,5
										40	0,5
										40	0,5
										40	0,5
										40	0,5
										40	0,5
										40	0,5
										40	0,5
Celkem byty v RD - proluky:										<b>4</b>	

Kapacita zahuštění stávající zástavby

výpočtová (100%) kapacita															
								RD podíl obyd. RD s potenciálem nového využití podkroví (%)	RD počet obyd. RD s potenciálem zvýšení o patro či nástavby podkroví (%)	RD počet potenciálních nových bytů na 1 stávající obyd. RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD	počet obyvatel			
								Počet obyd. RD dle SLDB 2021	66	30	19,8	1	19,8	2,33	46,1
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:										<b>20</b>	počet obyvatel	<b>46</b>			

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita											
										pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD
										15	3,0
Celkem byty v BD+RD - zahuštění:										<b>3</b>	

**KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ**

výpočtová (100%) kapacita													
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m <sup>2</sup> )	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	podíl bydlení (%)	podíl plochy k bytové zástavbě (%)	plocha určená pro bytovou zástavbu (m <sup>2</sup> )	RD plocha pozemku 1 RD (m <sup>2</sup> )	RD počet RD	RD počet bytů na 1 RD	počet bytů v RD	RD počet obyvatel na 1 byt v RD	počet obyvatel
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>													
SV.1	P.100a+b	4 457	0	100	95	95	4 234	1 500	2,0	1,2	2,4	2,33	5,6
SV.1	P.101	771	0	100	95	95	732		1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	P.102	2 011	0	100	95	95	1 910	800	2,0	1,2	2,4	2,33	5,6
SV.1	P.103	772	0	100	95	95	733		1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	Z.104	4 111	0	100	95	95	3 905	800	4,0	1,2	4,8	2,33	11,2
SV.1	Z.105	2 823	0	100	95	95	2 682	1 200	2,0	1,2	2,4	2,33	5,6
SV.1	P.106	1 485	0	100	95	95	1 411		1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	Z.107	1 355	0	100	95	95	1 287		1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	Z.108	2 592	0	100	95	95	2 462	1 500	2,0	1,2	2,4	2,33	5,6
SV.1	Z.109	4 321	0	100	95	95	4 105	1 200	3,0	1,2	3,6	2,33	8,4
SV.1	Z.110	1 738	0	100	95	95	1 651		1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	Z.111	2 516	0	100	95	95	2 390	1 500	2,0	1,2	2,4	2,33	5,6
SV.1	Z.112	2 867	0	100	95	95	2 724	1 500	2,0	1,2	2,4	2,33	5,6
SV.1	Z.113	3 108	0	100	95	95	2 953		1,0	1,2	1,2	2,33	2,8
SV.1	Z.114	7 096	0	100	95	95	6 741	2 000	4,0	1,2	4,8	2,33	11,2
SV.1	Z.115	5	0	0	100	0	0		0,0	1,2	0,0	2,33	0,0
SV.1	Z.116	187	0	0	100	0	0		0,0	1,2	0,0	2,33	0,0
celkem byty v RD - plochy změn										<b>35</b>	počet obyvatel	<b>81</b>	

skutečná (redukována) předpokládaná kapacita											
G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	součet				pravděpod. skutečného využití (%)	počet bytů v RD
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,0
1	1	1	1	1	1	1	6			40	0,5
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,0
1	1	1	1	1	1	1	6			40	0,5
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,9
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,0
1	1	1	1	1	1	1	6			40	0,5
1	1	1	1	1	1	1	6			40	0,5
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,0
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,4
1	1	1	1	1	1	1	6			40	0,5
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,0
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,0
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,9
1	1	1	1	1	1	1	6			40	1,9
										0,0	0,0
celkem byty v RD - plochy změn										<b>14</b>	

**CELKEM BYTY V RD: 64****CELKEM BYTY V RD: 21****Vysvětlivky:**

BD - bytový dům, RD - rodinný dům

podíl veřejných prostranství (%): vyjadřuje kvalifikovaně odhadnutý podíl z celkové plochy změny bydlení nebo smíšené obytné vymezené v ÚP připadající na veřejná prostranství v rámci plochy změny, jejichž vybudování je v rámci plochy nezbytné pro zajištění dostupnosti a obslužnosti plochy změny; typicky plocha změny bydlení, která je vymezená podél existující ulice jako pruh o hloubce právě jednoho běžného pozemku rodinného domu, bude mít nulové nároky na výstavbu ulic či jiných veřejných prostranství uvnitř plochy; naopak plošně rozsáhlá plocha změny bydlení bude vyžadovat vybudování uliční sítě či dalších veřejných prostranství uvnitř plochy a využitelnost plochy pro výstavbu vlastních obytných staveb se tak sníží; u zastavitelných ploch pro bydlení a smíšených obytných větších než 2 ha je zohledněna povinnost vybudování veřejného prostranství bez započítání pozemních komunikací o velikosti alespoň 1 000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné

podíl plochy k zástavbě (%): vyjadřuje podíl z celkové plochy změny bydlení nebo smíšené obytné vymezené v ÚP připadající na výstavbu nadzemních staveb, po odečtení předpokládaného podílu připadajícího na veřejná prostranství uvnitř plochy; jedná se o rozdíl 100% - kvalifikovaně odhadnutý podíl veřejných prostranství (%)

podíl bydlení (%): vyjadřuje kvalifikovaně odhadnutý podíl z plochy změny bydlení nebo smíšené obytné vymezené v ÚP určené k zástavbě nadzemními stavbami (tedy již po odečtení podílu veřejných prostranství), který bude využitý pro vlastní funkci bydlení; podíl bydlení zohledňuje předpokládaný podíl občanského vybavení nebo dalších nebytových funkcí umožněných v daném typu plochy bydlení nebo smíšené obytné; v případě ploch bydlení se zpravidla stanoví podíl bydlení jako 100%, přípustná příměs nebytových funkcí se obvykle zanedbává; v případě ploch smíšených obytných je nutné podíl bydlení, resp. podíl nebytových funkcí v ploše kvalifikovaně odhadnout podle pozice plochy v urbanistické struktuře, a tedy podle atraktivity plochy pro bydlení a pro nebytové využití (typicky plochy smíšené obytné umístěné v centru obce budou vykazovat vyšší atraktivitu pro nebytové funkce a předpokládaný podíl bydlení v nich bude menší než v okrajových polohách, mimo významné ulice atp.)

podíl plochy k bytové zástavbě (%): vyjadřuje podíl z plochy k zástavbě připadající na výstavbu vlastních obytných staveb; jedná se o podíl z podílu plochy k zástavbě (%) určený explicitně k bydlení

RD - plocha pozemku 1 RD (m<sup>2</sup>): kvalifikovaný odhad velikosti stavebního pozemku pro 1 rodinný dům, plocha je dovozená dle podmínek prostorového uspořádání příslušné plochy, dle urbanistického kontextu okolní existující zástavby, polohy plochy bydlení ve struktuře zástavby sídla či dle polohy plochy bydlení ve vztahu k navazující volné krajině ad.

RD - počet RD: hodnoty uvedené kurzívou = maximální počet pozemků rodinných domů přípustný v dané ploše změny dle podmínek pro využití ploch SV.1 stanovených v textu ÚP Branov

RD - počet bytů na 1 RD: cílová hodnota (cca rok 2040) odvozená ze SLDB 2021 (novější údaje neexistují a nelze je ani relevantně dovodit): 83 obydlených bytů v RD / 69 obydlených RD >> 1,2 bytů/obydlený RD > tato hodnota odpovídá trendu průměrného podílu bytů na 1 RD

RD - počet oby. na 1 byt v RD: stanovená hodnota ke konci návrhového období ÚP (cca 2040) odpovídá hodnotě obsazenosti dle SLDB 2021 - podrobně vysvětleno v kap. H.1.1.2 Odůvodnění ÚP Branov.

**Vysvětlivky:**

G - geometrické vlastnosti plochy - velikost plochy  
T-I - vlastnosti napojení plochy na technickou infrastrukturu  
T-L - střeš plochy s limity využití území  
E-E - ekologické zátěže plochy  
E-Z - zástavba k asanaci v ploše  
M - struktura majetkové držby v ploše

## KAPACITA PLOCH ZMĚN PRO NEBYTOVÉ VYUŽITÍ - KAPACITA HRUBÉ PODLAŽNÍ PLOCHY / ZAMĚSTNANCŮ

výpočtová (100 %) kapacita												
způsob využití plochy změny	označení plochy změny	plocha (m <sup>2</sup> )	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	podíl nebytové zástavby (%)	podíl plochy k nebytové zástavbě (%)	plocha určená pro nebytovou zástavbu (m <sup>2</sup> )	koeficient zastavěné plochy (zastavěnost)	podlažnost	hrubá podlažní plocha nebytové části stavby (m <sup>2</sup> )	hrubá podlažní plocha nebytové části stavby na 1 zaměstnance (m <sup>2</sup> )	počet zaměstnanců
<b>KAPACITA ZAMĚSTNANCŮ V OBCHODĚ A SLUŽBÁCH</b>												
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	P.100	3 102	0	100	5	5	155	0,30	1,5	70	40	2
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	P.101	771	0	100	5	5	39	0,30	1,5	17	40	0
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	P.102	2 011	0	100	5	5	101	0,30	1,5	45	40	1
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	P.103	772	0	100	5	5	39	0,30	1,5	17	40	0
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.104	4 111	0	100	5	5	206	0,30	1,5	92	40	2
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.105	2 823	0	100	5	5	141	0,30	1,5	64	40	2
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	P.106	1 485	0	100	5	5	74	0,30	1,5	33	40	1
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.107	1 355	0	100	5	5	68	0,30	1,5	30	40	1
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.108	2 592	0	100	5	5	130	0,30	1,5	58	40	1
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.109	4 321	0	100	5	5	216	0,30	1,5	97	40	2
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.110	1 738	0	100	5	5	87	0,30	1,5	39	40	1
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.111	2 516	0	100	5	5	126	0,30	1,5	57	40	1
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.112	2 867	0	100	5	5	143	0,30	1,5	65	40	2
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.113	3 108	0	100	5	5	155	0,30	1,5	70	40	2
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.114	7 096	0	100	5	5	355	0,30	1,5	160	40	4
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.115	5	0	0	0	0	0	0,30	1,5	0	40	0
SV.1 (RD) - obchod, služby, admin.	Z.116	187	0	0	0	0	0	0,30	1,5	0	40	0
OS - sport	P.30a + Z.30b	5 111	0	100	100	100	5 111	0,20	1,0	1 022	kvalif. odhad	6
celkem										1 937	celkem	29
<b>KAPACITA ZAMĚSTNANCŮ VE VÝROBĚ</b>												
VZ - zemědělská výroba	Z.120	843	0	100	100	100	843	0,30	1,0	253	60	4
celkem										253	celkem	4
<b>celkem</b>										<b>2 190</b>	<b>celkem</b>	<b>33</b>

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita									
G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	součet	pravděpod. skutečného využití (%)	hrubá podlažní plocha nebytové části stavby (m <sup>2</sup> )	počet zaměstnanců
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	28	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	7	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	18	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	7	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	37	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	25	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	13	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	12	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	23	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	39	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	16	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	23	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	26	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	28	1
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	64	2
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	0	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	0	0
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	409	2
viz kapacita ploch změn smíšených ob.							40	366	9
celkem							100	253	4
celkem							253	4	
<b>celkem</b>							<b>619</b>	<b>13</b>	

Poznámka: plochy Z.10 (RH.1) a Z11 (RH.2) jsou vymezené toliko pro stabilizaci již existujícího stavu, nepředpokládá se tedy intenzifikace využití.

## Vysvětlivky:

**podíl veřejných prostranství (%):** vyjadřuje kvalifikovaně odhadnutý podíl z celkové plochy změny bydlení nebo smíšené obytné vymezené v ÚP připadající na veřejná prostranství v rámci plochy změny, jejichž vybudování je v rámci plochy nezbytné pro zajištění dostupnosti a obslužnosti plochy změny; typicky plocha změny bydlení, která je vymezená podél existující ulice jako pruh o hloubce právě jednoho běžného pozemku rodinného domu, bude mít nulové nároky na výstavbu ulic či jiných veřejných prostranství uvnitř plochy; naopak plošně rozsáhlá plocha změny bydlení bude vyžadovat vybudování uliční sítě či dalších veřejných prostranství uvnitř plochy a využitelnost plochy pro výstavbu vlastních obytných staveb se tak sníží; u zastavitelných ploch pro bydlení a smíšených obytných větších než 2 ha je zohledněna povinnost vybudování veřejného prostranství bez započítání pozemních komunikací o velikosti alespoň 1 000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné

**podíl plochy k zástavbě (%):** vyjadřuje předpokládaný podíl z celkové plochy změny bydlení nebo smíšené obytné vymezené v ÚP připadající na výstavbu nadzemních staveb, po odečtení předpokládaného podílu připadajícího na veřejná prostranství uvnitř plochy; jedná se o rozdíl 100 % - kvalifikovaně odhadnutý podíl veřejných prostranství (%)

**podíl nebytové zástavby (%):** vyjadřuje kvalifikovaně odhadnutý předpokládaný podíl z podílu plochy určeného k zástavbě, který bude využit pro nebytovou zástavbu; předpokládaný podíl nebytové zástavby zohledňuje předpokládaný podíl občanského vybavení anebo dalších nebytových funkcí umožněných v daném typu plochy bydlení nebo smíšené obytné; v případě ploch bydlení se zpravidla stanoví podíl nebytové zástavby na 0 %, přípustná příměs nebytových funkcí se obvykle zanedbává; v případě ploch smíšených obytných je nutné podíl nebytových funkcí v ploše kvalifikovaně odhadnout podle pozice plochy v urbanistické struktuře, a tedy podle atraktivity plochy pro bydlení a pro nebytové využití (typicky plochy smíšené obytné umístěné v centru obce budou vykazovat vyšší atraktivitu pro nebytové funkce a předpokládaný podíl bydlení v nich bude menší než v okrajových polohách, mimo významné ulice atp.)

**podíl plochy k nebytové zástavbě (%):** vyjadřuje podíl z plochy k zástavbě připadající na výstavbu nebytových staveb; jedná se o podíl z podílu plochy k zástavbě (%) určený explicitně k nebytovému využití

**koeficient zastavěné plochy (zastavěnost):** podíl zastavěné plochy stavbami z výměry plochy určené k zástavbě; koeficient zastavěné plochy je stanoven dle podmínek prostorového uspořádání dané plochy s rozdílným způsobem využití anebo dle kontextu zastavěnosti bezprostředního okolí dané plochy

**podlažnost:** počet nadzemních podlaží hlavních staveb; stanovena dle podmínek prostorového uspořádání dané plochy s rozdílným způsobem využití, při zohlednění kontextu okolní existující zástavby

**hrubá podlažní plocha nebytové části stavby na 1 zaměstnance (m<sup>2</sup>):**

mateřské a základní školství: 100-150 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na 1 zam. (dovozeno z rešerše existujících zařízení v ČR)

obchod/služby - drobné zařízení: 30 - 50 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na 1 zam. (dovozeno dle analýzy existujících malých obchodních jednotek)

administrativa: 20 - 40 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na 1 zam. (čistá kancelářská plocha na 1 prac. místo je cca 8-10 m<sup>2</sup> v open space a cca 10-20 m<sup>2</sup> v buňkové kanceláři, čistá kancelářská plocha tvoří zpravidla jen max. 40 % hrubé podlažní plochy kancelářské budovy)

ateliéry, nevýrobní služby: 40 - 60 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na 1 zam.

drobná výroba, výrobní/nevýrobní služby: 50 - 80 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na 1 zam.

## Vysvětlivky:

G - geometrické vlastnosti plochy - velikost plochy

T-I - vlastnosti napojení plochy na technickou infrastrukturu

T-L - střet plochy s limity využití území

E-E - ekologické zátěže plochy

E-Z - zástavba k asanaci v ploše

M - struktura majetkové držby v ploše