

24. CELOSTÁTNÍ KONFERENCE O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Téma: NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA, DIGITALIZACE

Zlín 2. a 3. listopadu 2023

INFORMACE Z ANALÝZY PROSTOROVÉ REEGULACE

doc. Ing. arch. Petr Durdík

T A
Č R

Tento projekt je financován se státní podporou
Technologické agentury ČR
v rámci programu BETA2
www.taocr.cz
Výzkum užitečný pro společnost



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

T A
Č R

Program veřejných zakázek v aplikovaném výzkumu a inovacích pro potřeby státní správy BETA2
byl schválen usnesením vlády České republiky č. 278 ze dne 30. 3. 2016 a je zaměřen na podporu
aplikovaného výzkumu a inovací pro potřeby orgánů státní správy. Poskytovatelem finančních
prostředků je Technologická agentura ČR.



Název projektu:

Standardizace prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci pro potřeby digitalizace územního plánování a stavebního řízení

Číslo projektu: TITSMMR101

Řešitelé:

Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství
110 00; Praha 1; Václavské nám 833/31

Asociace pro urbanismus a územní plánování
160 00; Praha 6; Thákurova 7

Doba řešení:

1. 9. 2022 - 28. 02. 2024

Konečný uživatel výstupu:

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6; 110 15 Praha 1



Tento projekt je financován se státní podporou
Technologické agentury ČR
v rámci programu BETA2
www.taocr.cz
Výzkum užitečný pro společnost



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Program veřejných zakázek v aplikovaném výzkumu a inovacích pro potřeby státní správy BETA2
byl schválen usnesením vlády České republiky č. 278 ze dne 30. 3. 2016 a je zaměřen na podporu
aplikovaného výzkumu a inovací pro potřeby orgánů státní správy. Poskytovatelem finančních
prostředků je Technologická agentura ČR.



Pracovní návrh standardů prostorové regulace

Výsledek O: Návrh části prováděcí vyhlášky jednotného standardu územně plánovací dokumentace [k provedení § 20a odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů]

Výsledek Nmet: Návrh části metodiky standardu vybraných částí územního plánu a regulačního plánu v oblasti prostorové regulace vč. datového modelu a modelových příkladů

Výsledek O – Definice pojmů pro slovník územního rozvoje

Analytická část

1. Analýza prostorové regulace v zahraničních příkladech
2. Analýza prostorové regulace ve vybraných územních a regulačních plánech v ČR
3. Analýza definic slovníku územního rozvoje
4. Workshop k prostorové regulaci
5. Dotazníkové šetření

Analýza prostorové regulace v zahraničních příkladech

Posuzované státy: **Německo, Rakousko, Švýcarsko, Polsko, Slovensko**

Legislativní ukotvení:

	Stát	Spolková země /kanton
Německo		
Rakousko		
Švýcarsko		
Polsko		
Slovensko		

Analýza prostorové regulace v zahraničních příkladech

Přehled regulativů v analyzovaných zemích

	Německo	Rakousko	Švýcarsko	Polsko	Slovensko
Územní plán					
Výška	●	● ●	●	●	●
Struktura	●	● ●	●	●	●
Intenzita zastavění	●	● ●	●	●	● ●
Regulační plán					
Výška	●	●	●	●	●
Struktura	●	●	●	●	●
Intenzita zastavění	●	●	●	●	●
Odstupy, linie	●	●	●	●	●

Analýza prostorové regulace v zahraničních příkladech

	Německo	Rakousko	Švýcarsko	Polsko	Slovensko
Používá se digitální standard	ano	ano	ano	ne	v přípravě
Je výčet standardizovaných prvků úplný	ano	ne	ne	ne	v přípravě
Lze vkládat nestandardizované prvky	ne	ano	ano	ano	v přípravě
Jsou legislativní definice standardizovaných prvků závazné (jedině možné)	ano	ano	ano	ano	zatím nejsou definice schválené
Lze definice standardizovaných prvků zpřesňovat v dokumentaci např. obecní vyhláškou	ne	ne	ne	ne	v přípravě

Analýza prostorové regulace v zahraničních příkladech

- Historicky ověřené systémy regulace (Německo, Rakousko) zachovávají jednoduchost, novější systémy (Švýcarsko, Polsko, výhledově Slovensko) jsou pestřejší a složitější.
- **Z mezinárodního kontextu vyplývá, že státy volí standardizaci z důvodů transparentnějšího a demokratičtějšího (rovné podmínky pro vlastníky) zacházení s omezením práv občanů z důvodů územního plánování.**

Analýza prostorové regulace v zahraničních příkladech

Doporučení ze zahraničních příkladů:

A) regulace v rámci systému územně plánovací dokumentace

Náš systém územního plánování je v Evropě spíš výjimečný, a způsob rozhodování podle územního plánu snižuje naši konkurenceschopnost při rozvoji území. Vložením prostorové regulace do územních plánů se jen prohloubí současný stav. Žádoucí je posílit územní plán ve své koncepční části a rozhodování přesunout na úroveň regulačních plánů, což povede ke zkrácení povolovacích procesů..

B) regulace v rámci procesu povolování staveb

Vzhledem k současnému systému územního plánování v naší republice, zakotvenému v novém stavebním zákoně, nelze předpokládat jeho dramatickou změnu v nejbližším časovém období. Proto je požadavek na zavedení prostorové regulace v územním plánu opodstatněný. Neměl by však být vyžadován jako povinný, ale pouze formou doplňujících regulativů základního charakteru.

Analýza prostorové regulace ve vybraných územních a regulačních plánech v ČR (ÚP, ÚPRPn, RPn)

Analyzováno 20 územních plánů, 10 regulačních plánů a 2 územní plány s prvky regulačního plánu
Šetření proběhlo pro každý typ územně plánovací dokumentace ve třech po sobě následujících úrovních, které postupně upřesňovaly jednotlivé okruhy prvků prostorové regulace

Územní plány

Souhrnný přehled použitých prvků prostorové regulace v územních plánech																					
Skupina prvků	Sledovaný prvek prostorové regulace	Číslo dokumentace územního plánu - XA																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Výšková regulace zástavby	podlažnost																				
	hladina zástavby																				
	výška objektů																				
	tvar střechy																				
	ostatní - doplnit																				
Rozmezí vymezení st. pozemků	rozmezí vymezení pozemků Minimální velikost pozemku																				
	výměr budov																				
	omezení vymezení užitných ploch																				
	ostatní – doplnit_ Odstup hlavní budovy od lesa																				
Intenzita využití ploch	koeficient zastavění Maximální zastavění pozemku nadzemními objekty																				
	koeficient zeleně MINIMÁLNÍ ZASTOUPENÍ ZELENĚ																				
	ostatní – doplnit plošné a kapacitní využití území																				
	ostatní - doplnit																				
Charakter a struktura zástavby	charakter zástavby																				
	struktura zástavby																				
	nerozlišeno																				
	ostatní - doplnit																				
Využití stávajících staveb	výslovné vyloučení Zákaz umístování staveb																				
	omezení parametrů																				
	ostatní - doplnit																				
Kompozice a měřítko krajiny	kompoziční pohledové osy																				
	krajinné a kulturní dominanty																				
	prostupnost území																				
	specifické krajinné struktury																				
	specifické prostorové regulace																				
Jiné	ostatní - doplnit																				
	Odvolační na územní studii a regulační plán																				

Často používané prvky prostorové regulace:

- stanovení intenzity zástavby v různých formách, vyjádřených prostřednictvím koeficientů
- stanovení výšky zástavby,
- stanovení charakteru a struktury zástavby.

Málo používané prvky prostorové regulace:

- kompozice a měřítko krajiny.

Územní plány s prvky regulačního plánu

Regulační plány

Souhrnný přehled použitých prvků prostorové regulace v územních plánech a prvky regulačního plánu a v regulačních plánech											
Skupina prvků	Sledovaný prvek	Číslo dokumentace ÚPRP - xB a RP - xC									
		xB		xC							
		1	2	1	2	3	4	5	6	7	8
Výšková regulace zástavby	výška objektů - Výška hlavní římsy, výška v hřebenu, atice										
	tvář a sklon hlavní střešní roviny										
	ostatní										
	regulace vikýřů a střešních oken										
	orientace hřebenu střech										
	maximální výška UT - vztah k terénu										
Rozmezí výměr stavěbních ploch	ostatní - doplnit										
	rozmezí výměr pozemků										
	výměra půdorysu budov										
	omezení výměr užitečných ploch										
	podíl výměr ploch obytných/nebytových ploch										
Intenzita využití ploch	ostatní - doplnit										
	koeficient zastavění										
	koeficient zeleně										
Regulační čáry základní regulace	ostatní - doplnit										
	uliční čáry										
	čáry vymezení stavebních bloků či funkčních ploch										
	parcelní čáry závazně navržené										
Regulační čáry podrobné regulace	parcelní čáry doporučené										
	ostatní - doplnit										
	stavební čára uzavřená, otevřená										
	čára hranice zástavby										
	čára hranice podzemní části staveb										
	čára předsunutí balkonů, arkýřů										
	čára odsazení přízemí či posledního podlaží (podloubí a ustupující podlaží)										
Typologická dispozice a regulační stavby	doporučená poloha domu										
	ostatní - doplnit										
	typologické určení budov										
	proporce půdorysu budov, parametry dispozice,										
	dominanty										
Typologická dispozice a regulační stavby	architektonické požadavky - tvary, materiály, rozměry, barevnost										
	přípustnost a parametry oplocení										
	ostatní - doplnit										
	přípustnost a parametry oplocení										
	podrobná dispozice veřejných prostranství										
Typologická dispozice a regulační stavby	podélné sklonky komunikací										
	rozhledové trojúhelníky										
	určení závazné polohy vjezdu na pozemky (do garáží)										
	parkovací stání - počet										
	ostatní - doplnit										
Nástroje pro umístění řešení	charakter polohopisného podkladu (KN, zaměření...)										
	identifikace návrhu souřadnicemi x, y										
	uliční osy										
	rozměrové kóty										
	podélné a příčné řezy										
Jiné	ostatní - doplnit										

Často používané prvky prostorové regulace:

- základní regulační čáry
- prvky regulace vlastního objemu stavby formou stanovení výšky objektu, střešních rovin, ale i podrobnějších prvků, například vikýřů a podobně
- koeficienty využití pozemku pro stanovení zastavěné plochy stavby.

Málo používané prvky prostorové regulace:

- regulace veřejných prostranství
- oplocení
- vjezdy na pozemky

Obecně je nutno konstatovat, že obdobné prvky prostorové regulace se ve všech typech dokumentací výrazně liší ve svém grafickém zpracování i ve výkladu stanovených definic.

Analýza definic slovníku územního rozvoje

Hlavní zdroj definic

Slovník územního rozvoje – ÚÚR (cca 2900 pojmů)

Další zdrojové dokumenty pro tvorbu definic

- Analyzované ÚPD v rámci Q1, Q2 (celkem 32 ÚPD)
- Zákon č. 283/2021 Sb. (Nový stavební zákon)
- Pražské stavební předpisy, aktualizace (IPR, 2022)

Stejné pojmy, různý výklad, různé názvosloví – nutné sjednocení

Workshop a dotazníkové šetření

Workshopu se zúčastnilo celkem 37 osob, zahrnující široké spektrum odborné veřejnosti (zpracovatelé projektu, akademičtí pracovníci, zástupci Ministerstva pro místní rozvoj, Agentury ochrany přírody a krajiny, Národního památkového ústavu, krajských úřadů, Magistrátu hlavního města Prahy, orgánů územního plánování a projektanti – zpracovatelé ÚPD)

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 122 respondentů, zahrnující 82 pracovníků úřadů a obcí, 33 právnických a fyzických osob a 7 osob bez identifikace

Workshop a dotazníkové šetření

Závěry workshopu a dotazníkového řešení byly velmi podobné

- Většina účastníků se přihlásila k nutnosti standardizace prvků prostorové regulace, i když se vyskytly i ojedinělé názory na úplné uvolnění, bez nutnosti unifikace prvků i definic.
- Hlavní většinový problém:
Nepřehlednost, nejednoznačnost a roztříštěnost definic, názvosloví i provedení jednotlivých prvků regulace. Tento stav vede k obtížné vymahatelnosti a srozumitelnosti požadavků na využití území i na stavby samotné.

Workshop k připravovanému standardu prostorové regulace

Prvky prostorové regulace v územních a regulačních plánech

10.11.2023, 9:00 – 14:00

Nadace ABF, Václavské náměstí č. 833/31, 110 00 Praha 1 (v průchodu)

Přihlášku (jméno, organizace + telefon) posílejte na adresu

simona.vondrackova@fsv.cvut.cz

účast na workshopu je bezplatná

T A
Č R

Tento projekt je financován se státní podporou
Technologické agentury ČR
v rámci programu BETA2
www.taacr.cz
Výzkum užitečný pro společnost



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

T A
Č R

Program veřejných zakázek v aplikovaném výzkumu a inovacích pro potřeby státní správy BETA2
byl schválen usnesením vlády České republiky č. 278 ze dne 30. 3. 2016 a je zaměřen na podporu
aplikovaného výzkumu a inovací pro potřeby orgánů státní správy. Poskytovatelem finančních
prostředků je Technologická agentura ČR.



24. CELOSTÁTNÍ KONFERENCE O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

Téma: NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA, DIGITALIZACE

Zlín 2. a 3. listopadu 2023

Děkuji Vám za pozornost

doc. Ing. arch. Petr Durdík

T A
Č R

Tento projekt je financován se státní podporou
Technologické agentury ČR
v rámci programu BETA2
www.taocr.cz
Výzkum užitečný pro společnost



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

T A
Č R

Program veřejných zakázek v aplikovaném výzkumu a inovacích pro potřeby státní správy BETA2
byl schválen usnesením vlády České republiky č. 278 ze dne 30. 3. 2016 a je zaměřen na podporu
aplikovaného výzkumu a inovací pro potřeby orgánů státní správy. Poskytovatelem finančních
prostředků je Technologická agentura ČR.

