

PROSTOROVÉ REGULACE V ÚZEMNÍCH PLÁNECH PO NOVELE STAVEBNÍHO ZÁKONA

JARNÍ WORKSHOP AUÚP 2013

Workshop Asociace pro urbanismus a územní plánování věnovaný problematice prostorové regulace v územních plánech po nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, proběhl 29. ledna 2013 na Fakultě stavební Českého vysokého učení technického v Praze za účasti cca 35 členů Asociace. Celkem bylo předneseno sedm krátkých příspěvků – většinou příkladů z praxe, o kterých bylo následně diskutováno. Někteří kolegové dali výsledky své práce k dispozici pro naši diskusi. O jejím průběhu svědčí vtipná glosa jednoho z nich: „Šel jsem se svou kůží na trh, někdo mi tu kůži natrh ...“

Marek Bečka **Příklad prostorové regulace v územním plánu Mšeno**

Prostorová regulace je vztažena v prezentovaném příkladu (územní plán malého města) k plochám s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití ploch obsahují i podmínky prostorového uspořádání. Výhodou je snadné užívání územního plánu, kde je vše podstatné v hlavním výkresu. Pro dokumentaci koncepce prostorového uspořádání jsou zpracována jako součást výrokové části schémata zobrazující plochy s různou strukturou zástavby a výškovou hladinou. Jednotlivé typy struktury zástavby byly v příkladu definovány.

V příkladu byl navržen požadavek doložení výjimečné přípustnosti lokalizace dominanty územní studii, která by musela prokázat splnění několika podmínek. Zde byl diskutován problematický požadavek na územní studii bez vymezení jejího územního průmětu v územním plánu jako podmínka rozhodování. Diskuse se týkala zejména formulace podmínek prostorového uspořádání. Jako problematické bylo označeno stanovení maximální výšky římsy. Dále se diskutovalo o možnosti udělování výjimek z podmínek prostorového uspořádání, například pro umístování dominant. Problematický se jeví samotný pojem „výjimka“. Bylo navrženo prověřit možnost stanovení podmíněně přípustného využití u podmínek prostorového uspořádání.

V diskusi bylo konstatováno, že územní plán nemůže odkazovat na řešení nezávazného dokumentu (ÚAP, ÚS). Pokud chce závěry kodifikovat, musí je potvrdit řešením územního plánu. Obecně byla konstatována potřeba zobraze-

ní navrhovaného charakteru a struktury zástavby nad mapovým podkladem obsahujícím zobrazení stávajících objektů.

Zdeněk Kindl **Příklad prostorové regulace v územním plánu Průhonice**

Na příkladech regulace v územním plánu Průhonic bylo prezentováno vztahování prostorové regulace k plochám s rozdílným způsobem využití za použití indexovaných ploch ve formátu např. BI-x. Byla uvedena řada precizních definic pojmů užívaných v regulativech. Snahou je poskytnout stavebnímu úřadu jednoznačné podmínky pro rozhodování. Bylo doporučeno použít pojmu „stavební pozemek“ podle stavebního zákona k uplatňování plošných regulativů zástavby. Projektant odůvodnil svůj přístup nutností čelit snahám investorů a stavebníků vytěžit „maximum“ ze svého drahého pozemku, čili pohybovat se na hraně přípustného, nebo za ní. Další specifikum Průhonice je v tom, že v ochranném pásmu Průhonického parku si diferencované regulativy v podstatě nadiktovali památkáři – ne vždy správně a logicky.

V diskusi byly vyjádřeny názory, že příliš podrobná a složitá regulace je pro projektanty následné dokumentace svazující, a že přesahuje až do rámce regulačního plánu. Byl vyjádřen názor, že v obcích a městech, kde se nezpracovávají regulační plány, mají projektanti snahu „ochránit“ území před nevhodnou zástavbou více, než legislativa umožňuje. Proto bylo doporučeno, aby v podobných případech byly raději pořizovány regulační plány. Dále byla diskutována problemati-

ka zastavěné plochy versus zpevněné plochy z hlediska definování v regulativech územního plánu. Pro jednoznačný výklad pojmů bylo doporučeno čerpat definice i ze starých předpisů a uvést je jako definice v územním plánu. Při uvádění maximální výšky objektů by mělo být specifikováno, jak se tato výška měří.

Jaroslav Dokoupil **Metodika prostorové regulace pro územní plán Brno**

V příspěvku byly nejprve prezentovány obecné zásady pro uplatnění prostorové regulace v územním plánu, který má být dlouhodobým koncepčním dokumentem. Projektant zdůraznil požadavek na pružnost regulativů. Uvedl, že ve velkém městě nemůže být regulace příliš podrobná, a proto je nezbytné pořizování regulačních plánů.

Dále byla představena metodika prostorové regulace pro územní plán Brno, která byla zpracována ve fázi územního plánu určenému ke společnému jednání. V návrhu územního plánu bude tato metodika dopracována.

Jediným koeficientem (indexem) je v této metodice koeficient zeleně. Jiné koeficienty intenzity využití tato metodika ve výrokové části nepoužívá. Pro stanovení zatížení území (potřebné například pro návrh technické infrastruktury) se uvádějí další koeficienty v odůvodnění.

Metodika pracuje se sedmi typy definovaných struktur zástavby a s pěti typy výškové hladiny. Výšková hladina je stanovena jako rozpětí, tedy i minimální výška zástavby, a to s cílem dosáhnout hospodárného využití území.

Dále se příspěvek věnoval posuzování výškových staveb v Brně – jako výjimek z regulativů. Z ploch, kde lze výškové stavby umísťovat, jsou předem vyloučena vybraná území (např. městská památková rezervace, niva, kopce apod.). U výškové stavby musí být splněno několik kritérií, aby mohla být povolena. Diskuse se soustředila zejména na problematičnost povolování výškových staveb jako výjimek. Bylo uvedeno, že lze v územních plánech vyznačit místa vhodná pro lokalizaci dominant. Dále bylo diskutováno o tom, zda lze územní studii použít jako nástroj k prověření dílčí dominantní stavby.

Jan Mužík Regulační pravidla pro jednotlivé parcely obytného souboru rodinných domů v Litoměřicích

Příspěvek trochu vybočil z rámce workshopu, ale byl příjemným oživením. Byl prezentován příklad aplikace regulačních podmínek v etapě prodeje městských pozemků v obytném souboru v Litoměřicích. Formuloval je hlavní architekt města v souladu s územním plánem. Ačkoliv se jedná o „měkký“ nástroj, který byl uplatňován často jen formou doporučení a vysvětlování, výsledkem je velmi příznivý obraz lokality, kde je již realizována řada domů.

Vladimír Mackovič Regulace v krajině

Příspěvek upozornil na úpravu § 18 odst. 5 novelou stavebního zákona, kde je doplněn požadavek výslovně uvádět stavby, které jsou v dané ploše nezastavěného území nepřipustné. Další část příspěvku se věnovala porovnání podrobnosti územního plánu

a regulačního plánu v krajině. Zejména bylo zdůrazněno, že v územním plánu nelze konkrétně – na parcely – lokalizovat opatření v krajině (například protierozní, pokud již neexistuje podrobnější řešení k převzetí) nebo řešit detailně kultury pozemků, což patří jednoznačně do regulačního plánu či do pozemkové úpravy. Na úrovni územního plánu lze v krajině v takových případech vymezit (širší) plochy, kde lze tato opatření umísťovat.

Diskuse se věnovala mimo jiné rozdílu mezi plochami s rozdílným způsobem využití (například zemědělskými či lesními) a obdobnými kulturami dle katastru nemovitostí. Projektant vyjádřil názor, že plochy v krajině nelze ztotožňovat s těmito kulturami.

V diskusi bylo dále upozorněno na to, že nelze a priori vylučovat všechny stavby uvedené v § 18 odst. 5 (nelze opomenout např. nezbytnou technickou infrastrukturu).

Petr Vávra Zeleň v sídle a krajině a její další členění

Příspěvek se zabýval využitím ploch zeleně k rekreačním účelům v obcích Račice a Svatý Jan pod Skalou. Upozornil na problematiku rekreačního využívání lesního půdního fondu, který již svou funkci neplní, ale dle katastru nemovitostí je jako les dále evidován. Z toho pramení i problémy při projednávání regulativů těchto ploch s orgánem ochrany lesa (konkrétní příklad obytné rekreační lokality Záhrabská). Mimo jiné byla diskutována problematika vymezení zastavěných území v případech rekreačních objektů v krajině, např. na lesních pozemcích. Je třeba odlišit případy, kdy uspořádání lokality a pozemků užívaných pro rekreaci v návaznosti na stavbu jsou takové, že se vymezí zastavěné území včetně těch-

to přiléhajících pozemků, nebo je nutné u chat bez navazujících pozemků vyloučit jako zastavěné území každý pozemek pod chatou jednotlivě.

František Pospíšil Přehled výskytu regulativů a podmínek prostorového uspořádání území ze vzorku vybraných územních plánů

Závěrečný příspěvek byl prezentací výsledků analýz územních plánů provedených v rámci výuky urbanismu na Fakultě stavební ČVUT. Bylo vybráno cca 40 příkladů územních plánů dle stanovených kritérií (z celé republiky, zhotovení po roce 2007, od projektantů, kteří mají více územních plánů apod.).

Analýza si nekladla nárok být reprezentativním průzkumem, ale je zajímavou sondou, která na malém vzorku územních plánů ukazuje, v jaké podrobnosti jsou v současné praxi územní plány zpracovány. Výsledkem je zjištění, že tyto územní plány by ve většině případů nesplnily požadavek novely stavebního zákona, která v § 43 odst. 3 stanovuje, že: „*Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“. Obsahují totiž podlažnost, výšku římsy nebo hřebene, tvary střech apod.

Děkujeme všem organizátorům, Fakultě stavební ČVUT za poskytnutí příjemného prostoru, účastníkům workshopu a zejména aktivním členům AUÚP, kteří přispěli svými prezentacemi, nebo byli aktivní v diskusi. Příspěvky jsou zveřejněny na webových stránkách AUÚP www.urbanismus.cz.

Ing. arch. Vlasta Poláčková

Ing. arch. Petr Durdík

Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR