

ZAHRANIČNÍ ZKUŠENOSTI S REGULAČNÍMI PLÁNY - PŘÍKLAD SPOLKOVÉ REPUBLIKY NĚMECKO A ŠVÝCARSKA

Vít Řezáč

Územně plánovací dokumentace v SRN

Členění ÚPD vychází ze zákona o prostorovém uspořádání (Raumordnungsgesetz z 8.4. 1965) a ze stavebního zákona (Baugesetzbuch z 8.12. 1986), které jsou společné pro celé území Spolkové republiky Německo a závazné pro všechny spolkové úřady.

Obecné zásady zákonů jsou závazné pro územně plánovací činnost v jednotlivých spolkových zemích s úpravami pro svobodná města a Berlín. Spolkové

země vydávají vlastní zákony upravující prostorové a plošné plánování, stejně jako se řídí vlastními stavebními řády a prováděcími předpisy (např. pozemkové právo, vyvlastňovací předpisy, posudkové a oceňovací vyhlášky, vyhlášky pro zajištění ochrany životního prostředí, památek, pro odpadové hospodářství apod.).

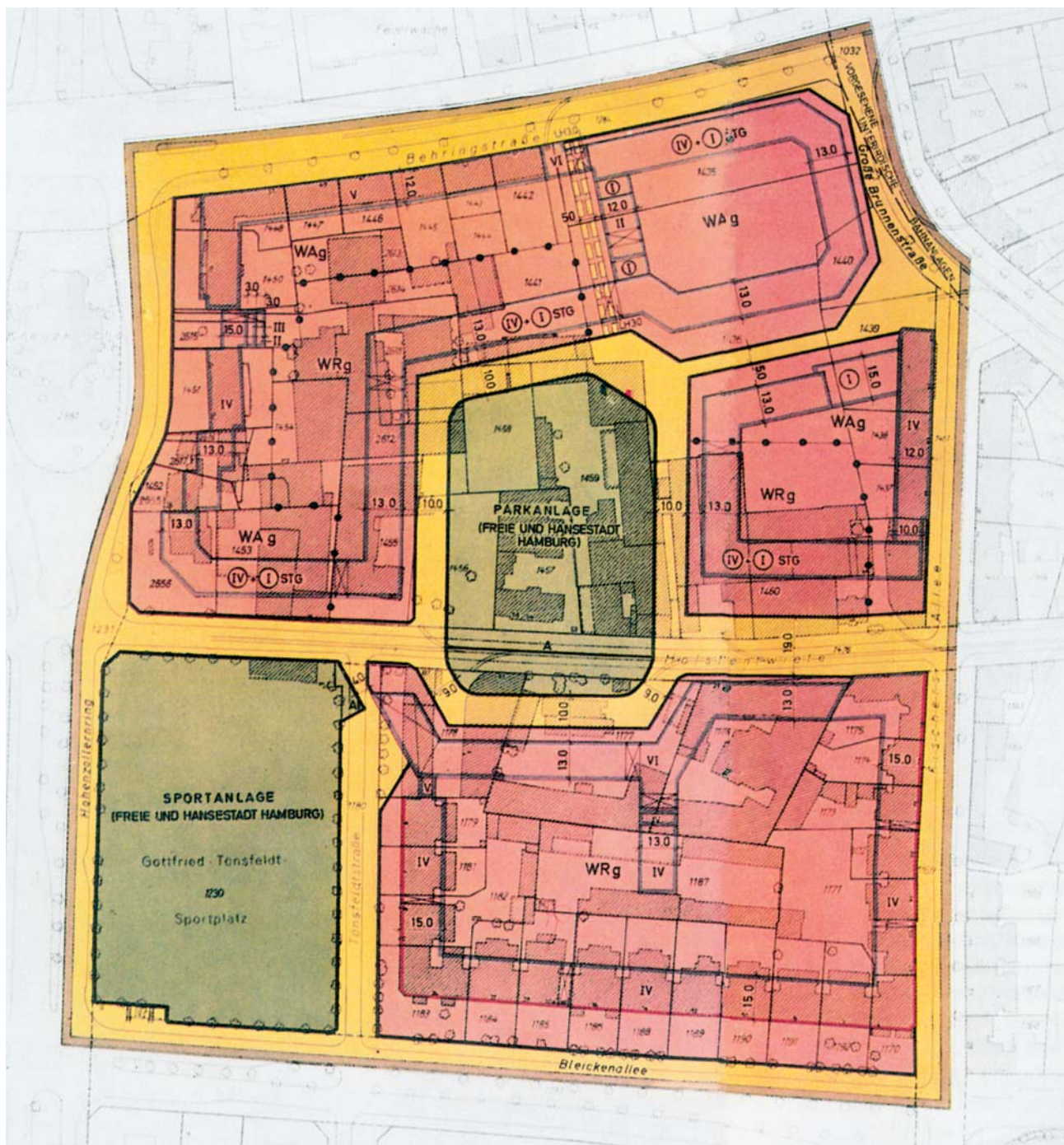
Stavební plánování (Bauleitplanung)

Plánování výstavby upravuje stavební zákon (Baugesetzbuch). Jeho úkolem je

řídit a připravovat stavební a jiné využití pozemků v obcích.

Pro potřeby tohoto plánování zákon stanovuje dva stupně územně plánovací dokumentace:

1. územní plán, resp. plán využití ploch (Flächennutzungsplan), neboli tzv. "Přípravný stavební plán" (vorbereitender Bauleitplan),
2. zastavovací plán, regulační plán (Bebauungsplan), neboli tzv. závazný stavební plán (verbindlicher Bauleitplan).



Hamburg - Ottensen - zastavovací plán

Obce mají povinnost vypracovat plány dostatečně podrobně a včas, jak to vyžadují jejich potřeby rozvoje.

Plánování výstavby musí odpovídat cílům prostorového a krajinného plánování.

Plánování výstavby dbá zejména na vytvoření zdravého bydlení, utváření obytného a krajinného prostředí, ochranu památek, zájmů církve, ochranu životního prostředí, civilní obranu atp.

Územní plánovací dokumentace vyjadřuje:

- způsob stavebního využití pozemků a ploch (Art der baulichen Nutzung),
- míru stavebního využití a její výpočet (Mass der baulichen Nutzung),
- formu zástavby, jak u zastavitelných, tak i nezastavitelných pozemků (Bebauungsform).

Účast občanů při projednávání stavebních plánů

Občané musí být co nejdříve informováni o zásadních cílech a záměrech plánů, o všech podstatných zásadách v území. Musí jim být dána možnost se

k nim vyjádřit. Plány se vystavují jeden měsíc, během něž se rovněž shromažďují připomínky. Tazatelům musí být písemně odpovězeno. Od tohoto postupu se může upustit v případě projednávání dílčích změn a doplňků.

Míra ovlivnění územních plánů občany je omezena, u regulačních plánů hrají jejich připomínky důležitou roli.

Vedle občanů se na jednáních o územně plánovací dokumentaci významnou měrou podílejí též tzv. nositelé veřejných zájmů (Träger öffentlicher Belange). Ti musí jednak včas informovat o svých

záměrech v území, tzn. předložit plány rozvoje a předpokládaná či prováděná opatření včetně časové rozvahy, jednak se vyjadřují k předkládané územní plánovací dokumentaci.

Územní plán, resp. plán využití ploch (Flächennutzungsplan, FNP)

Flächennutzungsplan je územní plán znázorňující způsob funkčního využití celého území obce. Plán má obvykle zevšeobecňující podobu a soustřeďuje se hlavně na hlavní principy rozvoje obce. Z tohoto důvodu neobsahuje přesné hranice funkčních ploch.

Územní plán obsahuje:

1. Funkční plochy (Bauflächen) s vyznačenou převládající funkční náplní (Baugebiete) a další zvláštní území (např. území bez kanalizace apod.).
2. Plochy soustředěné občanské a jiné městské vybavenosti (např. školy, sportoviště aj.).
3. Dopravní plochy a zařízení.
4. Technická zařízení obce.
5. Veřejnou zeleň, parky, zahrádky, hřbitovy.
6. Území s omezeným využitím kvůli narušenému životnímu prostředí (podle zákona o ochraně před emisemi).
7. Vodní plochy a přístavy.
8. Skrývky, naleziště surovin, těžební plochy.
9. Zemědělské plochy a lesy.
10. Plochy sloužící ochraně a rozvoji přírody a krajiny.

Územní plán je závazný pro obecní zastupitelstvo a správu, nemá však právní moc k občanům.

Územní plán řeší celé území obce, je vypracován obvykle v měřítku 1:20 000 nebo 1 : 10 000.

Regulační plán, zastavovací plán (Bebauungsplan, B-Plan)

Regulační plán obsahuje právně závazná ustanovení o urbanistickém a stavebním uspořádání, určuje stupeň omezení výstavby na pozemku. Regulační plán je hlavním nástrojem pro řízení a koordinaci konkrétních záměrů v území. Je základním podkladem pro další územní opatření, zejména pro posuzování projektu při stavebním povolení. V podstatě poskytuje investorovi základní údaje o podmínkách zástavby (funkce, plochy podlaží, výška, objem atd.), aniž by si je musel ověřovat sám jako např. u nás v územním řízení. Současně ovšem ponechává investorovi mnohem větší prostor pro změny projektu

před zahájením stavebního řízení (nejsou složité vazby na další desítky dotčených orgánů).

Regulační plány vycházejí z územních plánů. V některých případech, není-li územní plán k dispozici nebo není-li potřeba, jej nahrazují. Regulační plán může být pořízen, měněn či doplněn současně s územním plánem. Regulační plán může dokonce předcházet územní plán, resp. jeho změnu, je-li předpoklad, že nebude v rozporu s dalším rozvojem obce anebo chybí-li územní plán úplně, tzv. předčasné regulační plán.

Spolkové země mají právo zavést právní předpisy upravující a upřesňující požadavky na stavební činnost.

Regulační plán pevně stanovuje hranice právní působnosti. Vypracovává se v měřítku 1:1000 a zahrnuje části obce, resp. uliční bloky. Velikost zahrnutého území odpovídá spíše kartografickým potřebám (výkresy velikosti A2), než logice územního uspořádání.

Regulační plán podléhá schválení nejvyššího obecního úřadu. Dílčí změny a doplňky jsou možné bez dodatečného schválení obcí. V tomto případě postačí jednání stavebního úřadu s dotčenými stranami.

Obsah regulačního plánu:

1. Způsob a míra stavebního využití (GRZ, GFZ, BGF, BMZ).

2. Forma zastavění, vyznačení zastavitelných a nezastavitelných ploch, umístění stavebních zařízení a objektů.
3. Velikost, šířka a hloubka minimální stavební hmoty na stavebním pozemku, výška z důvodů respektování okolí budovy.
4. Plochy pro zvláštní vybavení, tj. hřiště, pobytové plochy, parkoviště a garáže s vyznačením vjezdů.
5. Plochy pro společné využití (sportovní vybavenost, dětská hřiště aj.).
6. Maximální přípustné počty bytů v obytných domech, existují-li pro to zvláštní urbanistické důvody.
7. Plochy, na kterých budou zcela nebo zčásti vystavěny obytné budovy, jež by mohly být zahrnuty do zvláštních programů bytové výstavby (sociální bydlení apod.).
8. Jednotlivé plochy, ne kterých budou bytové domy pro sociální skupiny se zvláštními nároky na bydlení (tělesné postižení, pensiony apod.).
9. Vymezení ploch se zvláštní náplní pro zabezpečení potřeb obce (komunální služby).
10. Plochy, které zůstanou nezastavěny, a jejich využití.
11. Dopravní plochy a zvláštní komunikace (pěší zóny, chodníky s dopravní obsluhou aj.), parkoviště a další navazující plochy.

Nejvyšší přípustná míra stavebního využití pozemku				
1 Stavební pozemek	2 Počet podlaží	3 Stupeň zastavění pozemku (GRZ)	4 Stupeň využití (GFZ) pozemku	5 Stupeň prostorového využití pozemku (BMZ)
v malých obytných skupinách	1	0,2	0,3	
v obytných skupinách a smíšených zónách	2	0,2	0,4	
	1	0,4	0,5	
	2	0,4	0,8	
	3	0,4	1,0	
	4 a 5	0,4	1,1	
	6 a více	0,4	1,2	
v obcích	1	0,4	0,5	
	2 a více	0,4	0,8	
v jádrových zónách	1	1,0	1,0	
	2	1,0	1,06	
	3	1,0	2,0	
	4 a 5	1,0	2,2	
	6 a více	1,0	2,4	
v zónách služeb a výroby	1	0,8	1,0	
	2	0,8	1,6	
	3	0,8	2,0	
	4 a 5	0,8	2,2	
	6 a více	0,8	2,4	
v průmyslových zónách	-	0,8	-	9,0

Tabulka 1: Výťah z vyhlášky o stavebním využití pozemků (BauNVO)

12. Plochy pro technickou infrastrukturu.
13. Liniová vedení inženýrských sítí.
14. Plochy pro shromažďování odpadu, skládky, čistírny odpadních vod, spalovny atp.
15. Veřejné a soukromé zelené plochy (parky, zahrady), hřiště, sportoviště, kempinky, koupaliště.
16. Vodní plochy, plochy vodního hospodářství.
17. Plochy nalezišť, vykopávek, těžební plochy.
18. Zemědělské pěstební plochy a lesy.
19. Plochy pro zařízení chovu domácího zvířectva a ostatní zvěře.
20. Opatření k ochraně a rozvoji přírody a krajiny.
21. Vyznačení příchodu, příjezdu a připojení inženýrských sítí k pozemku v souladu se zájmy veřejnosti, uživatele a zřizovatele.
22. Plochy zvláštní občanské vybavenosti, tj. jesle, školky, zařízení pro volný čas, příp. parkoviště a garáže.
23. Oblasti s omezením nebo zákazem použití látek znečišťujících ovzduší.
24. Volné ochranné plochy, plochy pro zařízení snižující škodlivé vlivy na prostředí.
25. Jednotlivé plochy a území či jejich části nebo části zastavitelných ploch s funkcí zemědělského využití nebo lesa určené pro zalesnění, osázení stromy a keři pro propojení zeleně a její ochranu, pro účely zavlažování.
26. Plochy pro navážky, opěrné zdi a plochy podél komunikací.

V rámci regulačních plánů dochází k uplatnění řady dalších zemských zákonů a vyhlášek. Jedná se zejména o předpisy o ochraně životního prostředí a o ochraně památek. V nich jsou zanesena poměrně široká práva obce ovlivňovat vzhled a charakter výstavby a údržby objektů. Vyžadují-li to urbanistické důvody, je možné předepsat výšku a počet jednotlivých podlaží, tvar střechy, výškové hladiny jednotlivých architektonických prvků (např. kvůli navázání na sousední objekty), charakter architektonických prvků při rekonstrukcích, a to i v případě, že objekt jako celek nedosahuje limitních velikostních hodnot na daném pozemku.

V regulačních plánech by měly být znázorněny plochy:

- a) v nichž je třeba provést zvláštní stavební opatření kvůli vnějším vlivům prostředí nebo na nichž jsou vyžadována zvláštní ochranná opatření kvůli životnímu prostředí;

- b) pod nimiž jsou podzemní prostory nebo kde se předpokládá těžba;
- c) plochy znečištěné škodlivými látkami. Tato problematika je v současnosti hlavním předmětem pozornosti ekologů. Znečištění vody a vzduchu lze pasivními a aktivními opatřeními postupně snížit, avšak znečištění půdy je prakticky trvalé. Za tímto účelem se sestavují mapy postižených území a upozorňuje se na důsledky pro stavebníky.

Příklad regulačního plánu s vysvětlením odborných výrazů

Na obrázku je příklad regulačního plánu Hamburgu. Území s regulacemi je jasně vymezeno a ohraničeno, je označeno místním názvem a číslem (Ottensen 41).

V situaci je naznačena přestavba několika bloků a dílčí změna komunikací.

Z regulačního plánu lze vyčíst:

- a) způsob zastavění (Art der baulichen Nutzung), neboli plochy určené pro zástavbu s funkčním vymezením - rozlišují se oblasti malých sídel, obytné skupiny, bytové zóny, obytné zóny, zvláštní obytné zóny, vesnická sídla, smíšené zóny, centra měst, průmyslové zóny, zóny služeb a nerušící výroby (Gewerbegebiet) a ostatní zóny, př. WR - čistá obytná zóna (reines Wohngebiet);
- b) forma zastavění (Bauweise) - otevřená nebo uzavřená, př. g - uzavřená stavební forma (geschlossene Bauweise), bloková zástavba;
- c) stavební čára (Baulinie) - čára ohraničující zastavitelné plochy na pozemku. Objekty musí být na této čáře stavěny (drobné odchylky jsou přípustné);
- d) stavební hranice (Baugrenze) - čára ohraničující zastavitelné plochy na pozemku. Objekty nesmí tuto linii překročit (drobné odchylky jsou přípustné), tzn. čára se nemusí držet;
- e) míra stavebního využití pozemku (Mass der baulichen Nutzung) - míra využití se počítá z plochy vymezené stavebními čarami a hranicemi. Udává maximální zastavěnou plochu, poměr zastavitelné plochy k ploše pozemku, poměr plochy všech nadzemních podlaží k ploše pozemku, poměr objemu objektu k ploše pozemku (zvláště u halových objektů), počet podlaží, př. IV. - počet podlaží;
- f) maximální přípustný počet podlaží, průchody a jejich výšky, šířky budov,

hranice funkčních zón, předepsané ustupující podlaží atd.

U atriových rodinných domků lze GFZ zvýšit na 0,6. U obytných zón lze ve zvláštních případech, pokud to neodporuje veřejným zájmům, právním předpisům a urbanistickým záměrům, zvýšit koeficienty GRZ na 0,6 a GFZ na 1,6.

Ve zvláštních zónách nesmí být překročeny hodnoty GFZ 2,4 a BMZ 9,0.

Vybraná ustanovení stavebního zákona

Pořízení regulačního plánu

Je-li rozhodnuto o pořízení nového regulačního plánu, může obec vyhlásit v dotčeném území stavební uzávěru. Výjimky jsou možné pouze v případech, kdy změny či doplnění nebudou odporovat předpokládaným záměrům. Není-li v platnosti stavební uzávěra a jsou-li důvodné obavy z nepříznivých důsledků připravované stavby, může stavební úřad pozastavit na 12 měsíců rozhodnutí o stavebním povolení. Stavební uzávěra platí 2 roky, může být výjimečně ještě dvakrát o jeden rok prodloužena. Je-li uzávěra delší než 4 roky a přesto nedojde ke změně regulačního plánu, má stavebník právo na odškodné z obecních prostředků. Platnost uzávěry končí schválením nového regulačního plánu.

Postup při dělení pozemků

Dělení pozemků vyžaduje povolení od obecního úřadu v případě, že pozemek je

- a) v rámci území s platným regulačním plánem,
- b) v sousedství zastavěného území,
- c) i mimo tato území, má-li být pozemek zastavěn či využit pro zahrádky,
- d) v území s platnou stavební uzávěrou.

V případě ovlivnění zájmů vyšších správních celků postupuje obecní úřad povolovací řízení na příslušný vyšší správní úřad. Schválení se nevyžaduje, je-li vlastníkem obec.

Pozemky je zakázáno dělit, jestliže:

- a) jejich využití by neodpovídalo regulačnímu plánu,
- b) byly by ohroženy urbanistické záměry, tzv. nepřipustná zástavba,
- c) je zamýšleno jiné využití než se uvádí v žádosti o dělení,
- d) není udáno využití, ale je již zamýšleno,
- e) jsou provedeny přípravy k jinému využití.

Obec má právo na přednostní odkup pozemků, je-li:

- a) v regulačním plánu vyhrazen na veřejné využití,
- b) ve vymezeném území regenerace nebo v rozvojovém pásmu obce,
- c) v chráněném souboru nebo území.

Toto právo se může použít pouze, je-li ku prospěchu obce a vždy musí být uvedeno další využití pozemku.

Obec má ve zvláštních případech výjimečné právo na odkoupení pozemků, resp. vyvlastnění (z důvodů předpokládané investiční činnosti v rámci rozvoje obce, např. výstavba komunikací), musí však své záměry oznámit včas.

Příklad postupu při pořizování regulačního plánu v Hamburku

Rozhodnutí o pořizení regulačního plánu činí senát (městské zastupitelstvo) na základě podnětu a podkladů stavebního úřadu, resp. městské čtvrti. Schválení záměru předchází odsouhlasení věcného záměru hlavními odbory Magistrátu a místními správními orgány. Existuje-li jednoznačné stanovisko o potřebě, rozsahu a záměrech nového regulačního plánu, projednává dokument před předložením senátu (zastupitelstvo) pouze stavební úřad. Jsou-li nejasnosti v zadání, rozhoduje senát.

Dokumentaci vypracovává místní úřad (Bezirksamt) za konzultací s místní samosprávou. Ta vede první veřejná jednání a diskuse s občany a shromažďuje jejich připomínky. Veřejné projednávání předchází vypracování dokumentace.

Místní úřad zapojuje do projednávání též nositele veřejných zájmů, dotčeno je obvykle 36 institucí a dalších 22 oddělení státní správy dle hloubky a povahy plánu.

Rozpory a různé zájmy se sladí při první pracovní poradě (AK I.) za účasti hlavních městských úřadů (finanční, dopravní, kulturní, životního prostředí, majetkové, policejní aj.). V kladném případě je postup zakončen vydáním "rozhodnutí senátora stavebního úřadu" (obdoba radního pro výstavbu).

Po veřejném výkladu a prověření získaných připomínek se vypracovává dokumentace regulačního plánu. Po druhé pracovní poradě (AK II.) na stavebním úřadu a po kladném vyjádření plánovacího odboru města uzavírá řízení místní stavební rada. Plán je pak senátorem pro výstavbu po oponentní expertize předložen senátu města k posouzení. Na jednání senátu lze dořešit poslední názorové rozdíly nebo nejasnosti.

Regulační plán schvaluje senát a vydává o tom vyhlášku. V určitých pří-

padech jej může schvalovat zemský parlament a to formou zemského zákona.

V regulačním plánu se v procentech vyjadřuje podíl jednotlivých funkcí. Velice detailně jsou zkoumány vlastnické vztahy a práva dotčených subjektů, s nimiž je případně finančně vypořádáno podle celé řady finančních předpisů. Pozornost je věnována rovněž napojení pozemků na přístupové komunikace a inženýrské sítě. V procentech se potom stanovuje podíl na investičních nákladech (např. obec hradí u celoměstských komunikací 50%, u obslužných 10% nákladů).

Průběh stavebního řízení

Investor obvykle nechává vypracovat studii (Vorentwurf) o dvou stupních v měřítku 1:1000 až 1:200. Druhá studie se pak předkládá stavebnímu úřadu k projednání. Zde se posuzuje její soulad s regulačním plánem. Dílčí změny je úřad oprávněn projednat a schválit samostatně. Jinak se musí požádat o výjimku z regulačního plánu, což podléhá schválení senátu.

Jedná-li se o zásadní změnu funkčního využití daného území, zvažuje se možnost pořídit nový regulační plán. Toto není výjimečný případ, protože některé regulační plány pocházejí ještě ze 30. let (tzv. Baustufenplan).

Je-li projekt v souladu s regulačním plánem, vypracovává projektant projekt pro stavební povolení (Bauantrag), který rovněž konzultuje se stavebním úřadem (obvykle 1:100). Posledním stupněm projektové dokumentace je prováděcí projekt (Ausführungsprojekt).

Některé problémy při projednávání dokumentace

Stávající struktura plánů a jejich projednávání při narůstající složitosti města neustále prodlužují průměrnou dobu projednávání. Například dnes se regulační plány projednávají průměrně 36 měsíců oproti 26 měsícům v sedmdesátých letech. Prodloužení je též ovlivněno zavedením účasti občanů již v rané fázi pořizování dokumentace. K tomu přispívá i aktivní účast ostatních institucí, potřeby věnovat zvýšenou pozornost ochraně životního prostředí a v neposlední řadě požadavky sociální politiky státu a obce. Při senzitivních reakcích veřejnosti je často potřeba některé záměry doslova vybojovat. Maximálně tedy narůstá projektová příprava a posudkové studie. Dokumentace regulačního plánu se vypracovává asi 2 roky. K tomu je potřeba ještě zahrnout

nárůst projektových výkonů. V šedesátých letech byla potřeba 32 kopií dokumentace, v devadesátých letech již přes 60, navíc při zvětšení rozsahu důvodové zprávy.

Uvedené skutečnosti mají samozřejmě pozitivní dopad na kvalitu dokumentace. Urbanistické plánování se v posledních letech přeměnilo z pouhého rezortního úkolu na klíčovou činnost hospodářského významu s politickým dopadem. Aktivita občanů rovněž vede k posílení úrovně místních zastupitelských orgánů, které nezřídka stojí jako konkurence celoměstských institucí. Město již počítá s účastí občanů na správě jako s významným zdrojem dalšího rozvoje.

Územně plánovací dokumentace ve Švýcarsku

Ve Švýcarsku vychází územní plánování ze zákona o územním plánování (Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG) z roku 1978. Pro zajímavost, úloha kantonů dbát na koordinaci činnosti v území a na zákonem přípustné využití území je dána přímo ústavou (čl. 22). Pojetí zákona o územním plánování je velice obecné, zákon má pouhých 5 stran. Většina ustanovení upravujících postup při plánování je pak ponechána na nižších normách (Verordnung über die Raumplanung) a kantonálních zákonech. Jejich standardy jsou ponechány na pořizovateli.

Velice obecně lze švýcarskou plánovací dokumentaci členit na 3 hlavní stupně:

- (1) Leitbild (strategický plán) -
- (2) Richtplanung (plánování převážně regionálního rozvoje) -
- (3) Nutzungsplanung (plánování funkčního využití a prostorová regulace).

Ve spolkovém zákoně je z územně plánovací dokumentace popsán tzv. Richtplan, což je základní územně plánovací dokument na kantonální úrovni, nicméně může být pořízen i pro obce. Richtplan řeší především provázanost a koordinaci zásahů v území a jejich časovou a finanční náročnost. Další jeho důležitou funkcí je vymezení ploch pro rozvoj osídlení a nezastavitelných, příp. chráněných území. Jsou pořizovány obvykle na horizont 10-25 let, měřítko je dle velikosti území 1:2 000 až 1:25 000 (kantony vznikaly historicky a jejich plocha se výrazně liší). Plán je závazný pro státní správu a samosprávu, nikoli pro vlastníky nemovitostí.

Územní plán (Nutzungsplan, resp. Zonenplan) představuje poslední stupeň dokumentace. Je pořizován na střednědobý horizont 5 - 15 let s přesností na parcely v měřítku 1 : 500 až 1 : 5 000.

Regulační prvky jsou obsaženy buďto v územním plánu sídla ve formě vyhlášky (Bau + Zonenordnung) anebo se v některých obcích pořizuje tzv. Gestaltungsplan, neboli dokumentace řešící prostorové limity území. Tento typ dokumentace se pořizuje na popud stavebníka a řeší prostorové a funkční zapojení investičního záměru do širších souvislostí včetně dopravních vazeb. Obsah dokumentace není, na rozdíl např. od německé praxe, v zákoně předepsán.

Obecně platí, že regulační prvky by měly regulovat pouze to a nikoli více, než je pro porozumění záměru plánu a jeho realizaci bezpodmínečně nutné.

Jako plochy určené pro výstavbu se vymezují jen ty plochy, kde obec může v době návrhového horizontu zabezpečit napojení na infrastrukturu. Kantonální zákony pak určují podíl vlastníka na zainvestování, případně mohou u některých pozemků vyžadovat plné krytí ze strany vlastníka.

Švýcarská dokumentace se na první pohled od naší liší svojí stručností, soustředěním se na základní údaje bez popisování, systematickostí a zaměřením na vzájemnou provázanost jednotlivých zásahů v území (systém označování a číslování koordinačních listů a úkolů).

Je třeba upozornit, že v plánování se používá celé řady dalších nástrojů, které upravují jiné zákony. Je to především možnost referenda, které je ve Švýcarsku tradičně široce používáno a to i v souvislosti s územním plánováním. Např. územní plán Luzernu se schvaloval přes 10 let, přičemž během té doby prakticky ztratil aktuálnost.

Plno střetů a sporů v území řeší soudy. Sestavení vyhlášky představuje vždy složitý právní problém, protože pravděpodobnost soudních pří z nerůznějších důvodů je mimořádně vysoká.

Jako prvky regulace se obvykle používají:

- funkce (typ, míra využití a poloha),
- vymezení objemu a formy (stavební čára, počet podlaží apod.),
- definování přístupu a napojení (přístupové a příjezdové komunikace, a to soukromé i veřejné),
- společné plochy, např. parkoviště,
- řešení nezastavěných ploch, zvl. uspořádání objektů infrastruktury a společných zařízení,
- ozelenění,
- zdůraznění odchylek od místního stavebního práva (např. odstupy, tvar střechy apod.).

Definování funkcí a koeficientů je obdobné jako v Německu, i když se používají mírně odlišné názvy.

Příklady prvků regulace:

A) funkce - využití pozemku

- koeficient využití pozemku,
- koeficient podlažní plochy,
- etapizace,
- vybavenost (hřiště, sběr odpadků, kašny aj.),
- koeficient funkce (podíl absolutní nebo procentní určité funkce v rámci území, pozemku nebo budovy),
- předepsaná funkce, typ zařízení, jejich promíchání apod.,
- občanská vybavenost: školky, sportoviště, parkoviště, zařízení infrastruktury,
- sektory: vymezení území s různými stavebními předpisy,
- zvláštní plochy.

B) přístup a napojení

- energetická zařízení,
- dostupnost (předpis o kvalitě a charakteru napojení),
- komunikační napojení (definování polohy, rozsahu a uspořádání a klasifikace veřejných a soukromých cest),
- pěší komunikace,
- parkování (minimální/maximální počet stání, kapacita),
- vymezení prostoru komunikací uliční čarou,
- klasifikace komunikací,
- zásobování a odvoz odpadů.

C) úpravy

- zařízení venkovních prostor (vybavenost parteru),
- ozelenění,
- sklon střechy,
- barevnost fasád,
- výšky římsy jako požadovaná nebo maximální,
- výška budovy,
- počet podlaží,
- stavební čára,
- stavební objem objektu (minimální/maximální).

D) prvky ochrany

- ochrana stromů,
- ochrana památek,
- ochrana souborů,
- ochrana proti imisím,
- ochrana proti hluku.

Shrnutí

Příklady německé a švýcarské praxe ukazují na obdobné pojetí jednotlivých

úrovní a stupňů dokumentace v obou zemích. To se týká měřítka jednotlivých stupňů plánovací dokumentace, jejich časových horizontů a obsahu. Rozdíl je především v míře závaznosti, kterou předepisují v obou zemích spolkové zákony a kterou upravují zákony a vyhlášky nižších správních celků. Ve Švýcarsku převládá výrazně decentralizovaný pohled na standardy ÚPD a uplatnění regulačních prvků.

Ve srovnání s Českou republikou se projevuje hlavně rozdíl v podrobnosti územních plánů. V zahraničí je územní plán obecnější a reaguje především na celkovou koncepci rozvoje sídla a na vymezení jeho rozvojových ploch, dopravní obsluhy, infrastruktury a volných ploch. Investorovi poskytují základní informaci o vhodnosti či nevhodnosti záměru. Další, nižší stupeň dokumentace, pak podává konkrétní informace o možném využití pozemku. Tím se omezí prostor pro nedorozumění a přílišnou spekulaci s pozemky. Současně se zase neomezuje investor natolik, aby nemohl v rámci pozemku navrhnout řešení, které mu vyhovuje, přičemž návrh zpracovává rovnou pro stavební povolení. Srovnáme-li situaci s naší praxí, regulační plán poskytuje obdobnou míru informací o pozemku a jeho využití jako územní rozhodnutí. V jiných aspektech (infrastruktura, právní rámec) je územní rozhodnutí ovšem až příliš podrobné. Jeho charakter je pro stavebníka závazný a nedává mu prostor pro operativní změny projektu před stavebním povolením.

Bude-li kvalitní regulace, bude možné urychlit proces projektové přípravy. Na zvažování je proto otázka úlohy a smyslu územního rozhodnutí v systému s fungujícími regulačními plány a s fungující nabídkou provozovatelů infrastruktury, kteří budou mít zájem na získání zákazníka.

Ing.arch. Vít Řezáč

Ústav urbanismu FA ČVUT

Literatura:

- Flächennutzungsplan Hannover, Landeshauptstadt Hannover Stadtplanungsamt, 1980*
- Baugesetzbuch, 1986*
- Raumordnungsgesetz, 1965*
- Baunutzungsverordnung, 1997*
- Planzeichenverordnung, 1981*
- Der Bürger plant mit, Baubehörde Hamburg, 1980*
- Bundesgesetz über die Raumplanung, Bundesamt für Raumplanung, 1979*
- Verordnung über die Raumplanung, Bundesamt für Raumplanung, 1989*
- Städtebau - Raumplanung, ETH Zürich, ORL-Institut, 5. vydání, 1992*
- Bau- und Zonenplan, obec Zumikon, CH, 1984*
- Stadt - Bau - Ordnung, ETH Zürich, ORL Institut, 1993*