

# Urbanismus a územní plánování

Radim Perlín

Kontakt : [perlin@natur.cuni.cz](mailto:perlin@natur.cuni.cz)

Zápisky z přednášek doplnil Helios :o)

[www.hospodareni.wz.cz](http://www.hospodareni.wz.cz)

Podmínky k zápočtu:

Vypracovat vlastní urbanistický návrh  
vybrané obce

Zkouška:

Ústní zkouška

*texty psané kurzívou jsou moje vlastní zápisky :o)*

## Sylabus

Přednáška je zaměřena na historii a současnost územního plánování a urbanistického rozvoje osídlení, V první části přednášky budou podrobně diskutovány postupy při přípravě, projednávání a schvalování územních plánů a druhá část přednášky bude zaměřena na vybrané problémy územního rozvoje měst a venkova.

### Obsah

1. Historie územního plánování a urbanismu
2. Obecná charakteristika územního plánování
3. Územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentace
4. Zdroje informací pro územní plánování a územní rozhodování
5. Účastníci procesu územního plánování a územního rozvoje
6. Tvorba ÚPD, územní a stavební řízení
7. Vybrané problémy územního plánování měst
8. Vybrané problémy územního plánování vesnic
9. Vybrané problémy funkčních zón sídel
10. Rekreace
11. Technická infrastruktura
12. Dopravní infrastruktura
13. Vybrané nástroje usměrňování územního rozvoje
14. Postupy krajinného plánování, hodnocení vlivu stavby na životní prostředí (EIA)

### Literatura

**Kubeš, Perlín: Územní plánování pro geografy**

Maier, K: Územní plánování

Maier, K: Urbanistická ekonomie

Hrůza, J. Charty moderního urbanismu

časopisy:

Územní rozvoj, ÚÚR Brno

Urban studies

zákon č. 50/1976 Sb, v platném znění

~~vyhláška č. 131/1998 Sb.~~ nahrazena vyhláškou. 135/2001 Sb.

návrh nového stavebního zákona [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

Portál územního plánování [www.uur.cz](http://www.uur.cz)

Institut regionálních informací [www.iri.cz](http://www.iri.cz)

## Významné osobnosti

### Historický vývoj naší i světové urbanistické tvorby

Hrůza, J. (1995) Dějiny urbanismu sv. I,

M. Oplová a J. Hrůza (1996): Lidská sídla v podmínkách trvale udržitelného rozvoje,

**Základní výzkum** Karel Maier FA ČVUT

**Urbanismus venkova** Š. Štenclová ČZU Praha

**Teoretické přístupy** k urbanismu i metodické přístupy

Česká komora architektů J. Ploš.

**Praxe** okolo časopis Územní rozvoj, A. Navrátilová a J. Markvart.

**Bydlení v urbanistické tvorbě** A. Andrlé.

**Legislativa územního plánování** M. Tunka, Mareček, Sklenář

## Základní pojmy

### Urbanismus:

vědecká disciplína studující se historií a současnost územního rozvoje jednotlivých sídel

### Územní plánování:

technická disciplína popisující přípravu, projednávání a schvalování dokumentů územního rozvoje

## Historie územního plánování

Rozhodnutí o místě sídla

územní rozhodnutí

### Starověk

- koncepce města, silnice, akvadukty

- ochranné bariéry (velká čínská zeď, Hadriánův val

První regulativy – vymezení veřejných prostorů, hřbitovů, cest (*na základě vůle vládce, panovníka, de facto funkční definice využití území*)

Stavby vojenských cest

*starověká města byla velmi rozsáhlá → potřeba složitých mechanismů řízení (velkou roli hrálo i náboženství)*

### Středověk

vytyčovatelé měst a současně první soudci - lokátoři města

diferencovaná struktura středověkého města od středu k okraji (hradbám)

*dominantou města bylo centrální náměstí obklopené měšťanskými domy, centrem města byl kostel, světským centrem hrad místního vládce. Druhou řadu domů byly domy pro zaměstnance (sloužící), poslední řada – nemajetní.*

středověký dům jako ekonomická jednotka

*dům měl úzké průčelí (způsobeno cenou pozemků) → pozemky – úzké „nudle“*

*sklep – zásobárna potravin, studna*

*přízemí - prodejna (obchod)*

1. patro - byt rodiny vlastníka

2. patro - byt služebnictva (řemeslníci, zaměstnanci, tovaryši)

3. patro – pod střechou – sýpka (sklad obilí)

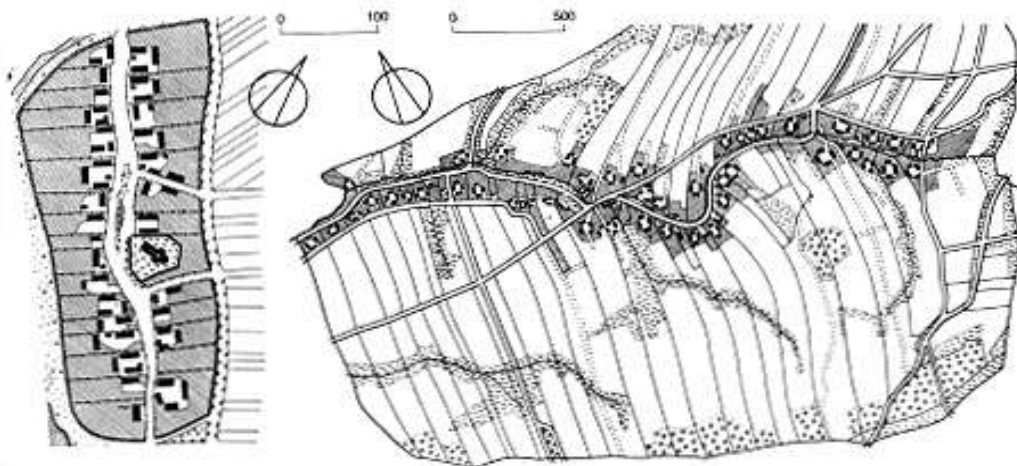
*dvůr a zahrada – zelenina, prasata, slepice*

*dům byl dočasně soběstačný při případné krizi*

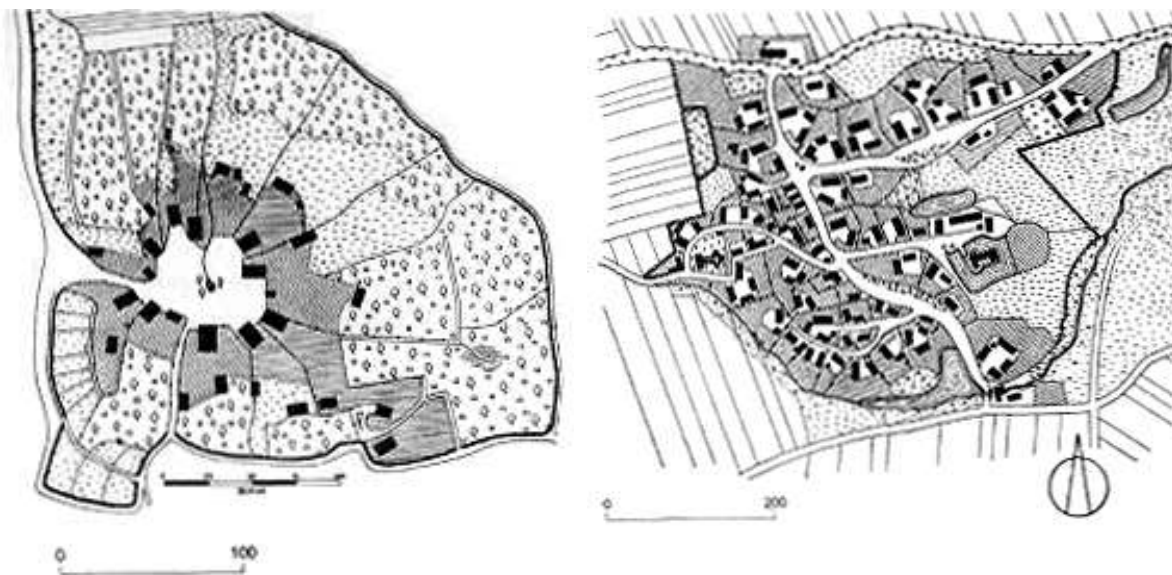
vesnice v blízkosti vody, ne v oblasti povodní a ne na kvalitní zemědělské půdě (*obvykle se staví na severním svahu → osvětlení z jihu*)

ve středověku neexistuje suburbánní zóna  
první stavební povolení – od 1272 (Přemysl Otakar II), plán výstavby Nového města Pražského,  
hradby jako oddělení města a venkova  
město, vesnice i dům plní kromě obytné a výrobní funkce i funkci obranou

### Typy venkovských struktur

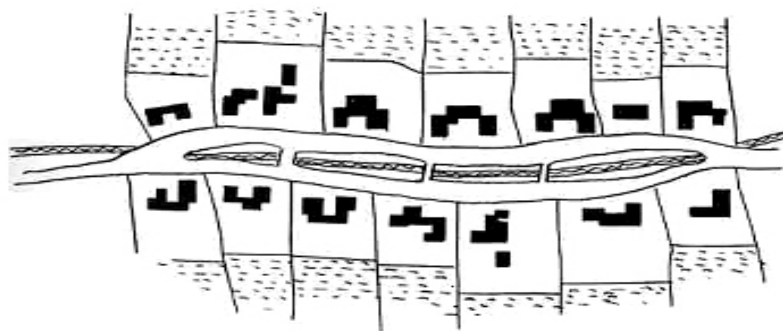


Vlevo: Vesnice s ulicovou návší. Dvorce leží těsně a v pravém úhlu u velmi široké a rovné, avšak krátké ulice. Uprostřed se nachází návěs; kostel a hřbitov na návsi, nebo na uliční straně. Trebnitz u Merseburgu. Vpravo: Údolní rámová vesnice. Každý dvorec leží u vesnické ulice a zároveň na svém pruhu půdy. Pozdní středověk. Frankenau/Sasko (Lu, O).



Okrouhllice. Dvorce obklopují návěs, která je přístupná pouze jedinou ulicí. Návěs sloužila také jako noční ohrada pro dobytek. Klínovité sady mezi dvorem a ohradou, která obklopuje vesnici. Witzeetze u Lüneburgu (Lu, O).

Shluková vesnice, bezplánovitě skupiny jednotlivých dvorů, oddělené také ohradami. Půda byla rozdělena na jednotlivé hony. Do křivolaké vesnické ulice ústí vedlejší a slepé uličky. Gensa u Merseburgu (Lu, O).



## Renesance

Ztráta významu obranné funkce,

Rozvoj pohodlného bydlení, spojování domů, výstavba paláců

Paláce začínají komunikovat se svým okolím – zahradou, parkem

Výstavba vodovodů a kanalizací (*př. kašna je nejen na náměstí ale i na dvoře domu*)

## Baroko

Definitivní prolomení hradeb

Budování – tvorba krajiny

Relokace venkovských sídel po 30. leté válce a moru (*rozmístění sídel ve střední a západní Evropě je pozůstatkem středověkého osídlení*)

Velké parkové plochy - *nejsou veřejné, slouží úzce vymezenému okruhu obyvatel*

Anglický park (Stromovka)

Francouzský park (Dobříš)



Anglický park



Francouzský park (zámek Veltrusy Zdroj: [www.pruvodce.com/veltrusy/](http://www.pruvodce.com/veltrusy/))

Záměrná tvorba krajiny umístění zámků, kostelů do osy cest

Tvorba velkých krajinných celků (Kuks) (*Lednicko-Valtický areál*)

Monumentální barokní architektura rod Dietzenhoferů, Santini, Braun (*stavěli Němci či Italové pro německy mluvící šlechtu – lze tomu říkat „české baroko“?*)

## Klasicismus

Města pevnosti - Josefov, Terezín, Vyšehrad – nikdy nevyužito v boji

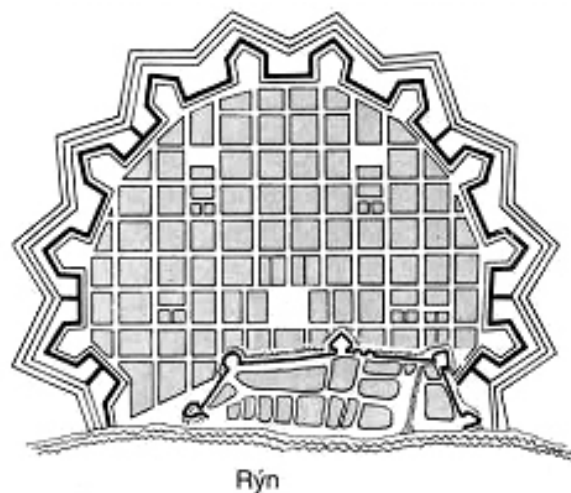
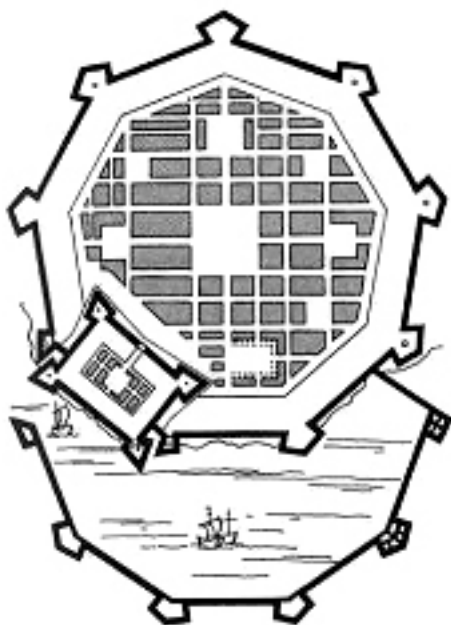
Rušení klášterů → *omezení vlivu církve, aby Josef II. zajistil ekonomické zázemí pro obyvatelstvo, musel církvi zabavit nemovitý i movitý majetek*

Raabizace – převod církevní půdy na drobné sedláky

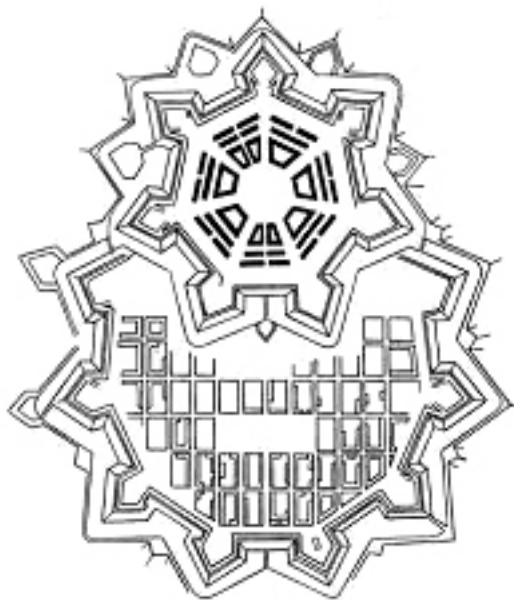
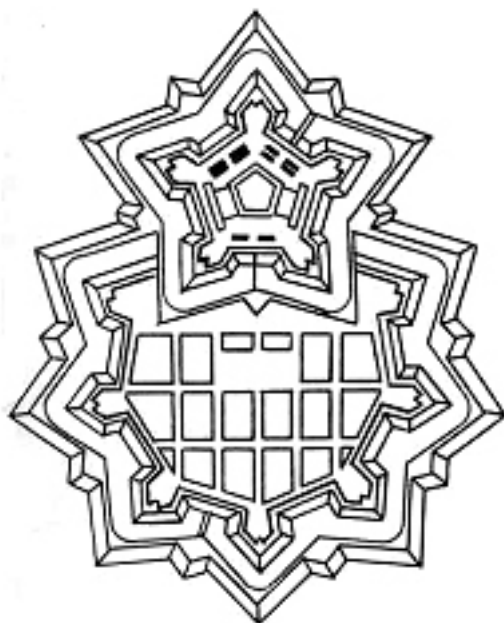
Souvislá činnost stavebních kanceláří, které záměrně ovlivňují výstavbu ve městě. (*stavebně realitní firmy*)

V Evropě velký rozvoj metropolí

## Ideální plány měst



Vlevo: Ideální návrh opevněného přímořského přístavního města s citadelou, P. Cataneo, 1554.  
Vpravo: Mühlheim u Kolína, projekt z roku 1612. Opevněné město. Začlenění starších rýnských hradeb. Symetrické, avšak decentralizované uspořádání budov a náměstí po obou stranách tržiště.



Vlevo: Ideální plán pevnostního města se zvlášť opevněnou citadelou. Autor neuveden, kolem r. 1600. Vpravo: Mannheim, objekt založený hugenoty roku 1606 s opevněním podle Speckleho. Zde: plán z r. 1622 po zničení za třicetileté války. Radiální ulice v citadele, uzavřené bloky mezi pravoúhlými ulicemi ve městě.

## Rozvoj měst 1800-1900

### Zdroje

Politické změny – uvolnění nevolnictví, možnost migrace

Demografická revoluce – růst populace na venkově

Průmyslová revoluce – nutnost většího počtu dělníků v továrnách

### Růst měst

Průmyslové okrsky v okolí vodních cest a silnic, později železnice

Smíchov, Holešovice, Karlín, Vysočany

Obytné celky činžovních domů - *rozděleny podle finančních poměrů obyvatel – některé čtvrti měly velmi špatné obytné i hygienické podmínky*

Smíchov – dělnický, Žižkov – drobní řemeslíci,

Vinohrady – rezidenční

Karlín – pravidelný urbanistický vzorec

*pro Karlín byl použit pravoúhlý koncept používaný v 19. století pro rychle se rozvíjející města v USA apod. (v Evropě obvykle město navazuje na starou výstavbu)*

## Rozvoj evropských metropolí

Přestavby historických gotických jader po požáru, (Londýn) zemětřesení - Lisabon

Z mocenských a reprezentativních důvodů – Paříž, Vídeň, Petrohrad

Asanace starého jádra, výstavby bulvárů, klasicistních uličních bloků

*v Praze – kolonie Budáňka, Spořilov*

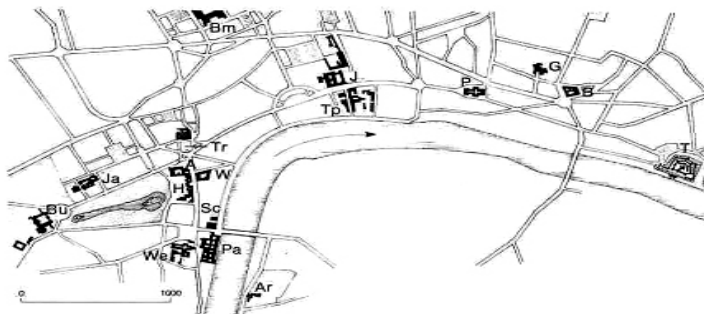
V místě hradeb Ringstrasse, pás zeleně

V Praze asanace Josefova – vznik secesního města Pařížská a okolí

### Londýn – přestavba



Londýn, projekt nové výstavby od Chr. Wrena po požáru v r. 1666. P – katedrála sv. Pavla, R – Royal Exchange, T – Tower. (Mo, O)



Londýn dnes.



## Vídeň



Viedeň, Ringstrasse, zač. v roce 1858 (St, O)

V Votivní chrám

H Nový Hofburg

KM uměleckohistorické muzeum

NM přírodovědné muzeum

R radnice

P parlament

U univerzita

J justiční palác

B Burgtheater

O Opera

BV Banka

Bu burza

K kasárny

KG uměleckoprůmyslová škola

## Rozvoj města 20. století

Návrat k nízkopodlažní zástavbě - výstavby vilových čtvrtí v zeleni

Zahradní město koncept Howarda (1902) – svébytné město nezávislé na původním sídle, uzavřené místa bydliště – pracoviště, obsluhy a rekreace, koncept venkovské zástavby v městském organismu, sousedské vztahy,

Dělnické kolonie - jednoduché typové nízkopodlažní stavby na malém pozemku s vlastní zahrádkou, stejné stavební materiály, stejné technologie, stejná dispozice domu, již bez přímé vazby na továrnu (*Ostrava-Poruba, Zlín-Baťa*)

(*v Praze kolonie Budánka a Spořilov*)

Výstavba velkých obytných bloků (Rudá Vídeň 1919-1934) Sociální hledisko přidělování bytů, doplnění TI, bloková výstavba, kolektivismus

Česko velké urbanistické koncepty Gočár – Hradec Králové, Kotěra – Zlín (Baťa)

– *funkcionalistické projekty*

## Typologie nových měst 20. století

1.New Towns - zahradní města, odlehčení center měst, koncept Anglie, př. Milton Keynes, fr. Villes Nouvelles

2.New Communities - nová výstavba budovaná soukromými investory (USA)

*dáno diferenciací obyvatel z hlediska příjmů → uzavření do střežených oblastí*

3.New Cities zcela nové města s více než 250 000 obyv. – Brasília

4.Monofunkční města u velkého průmyslového závodu

Wolfsburg, Togliatti, Akademsgorodok, *Havířov, nový Most* – tzv. *socialistický typ*

*vznik jako možnost bydlení u velkých průmyslových závodů*

5.Rozvojová města – podpora hospodářského rozvoje regionu

Závislá nová města zachovávají spojení s původními centry a jsou budovány jako jejich odlehčení, sídliště, socialistické obytné celky, ...

- *vznikají za hranicí zastavěného území ale propojené s městem – př. Prosek, Jižní Město*

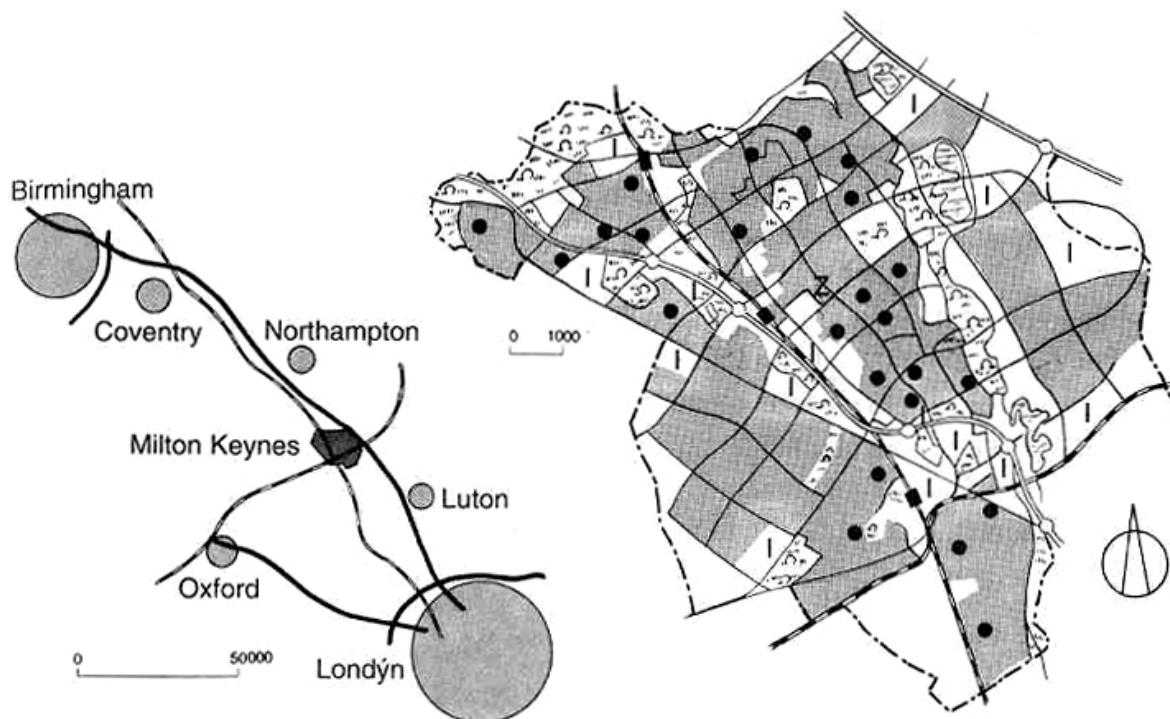
## Essen dělnické sídliště



Essen, sídliště Kruppových závodů Dahlhäuser Heide, 1907-11.



## Milton Keynes



Milton Keynes, zač. 1967, nové město mezi Londýnem a Birminghamem, odlehčuje aglomeracím obou měst. Na rozdíl od průběžně vyrůstajících měst pouze nepatrně promíšené obytné, pracovní, vybavenostní a rekreační oblasti. Rastrová síť hlavních komunikací. Z – administrativní centrum, I – průmysl, řemesla; vyrastování=obytné plochy; tečky=místní centra. (podle I. Moseho a N. Lanfera)

## Města po II. světové válce

### Západní Evropa

- likvidace důsledků války, zničená centra měst, průmyslové závody i obytné čtvrti (*poničeno nejvíc - celé Porúří, Rotterdam, Londýn, Varšava, Birmingham, Drážďany*)  
Rozvoj nízkopodlažní individuální výstavby – hypotéka dostupná i pro střední vrstvu, rekonstrukce (obnova historického jádra. Města zvětšují svůj plošný rozsah. Rychlé vyřešení bytové nouze.

### Socialistická Evropa

Rozvoj panelové výstavby levných a málo kvalitních bytů, velkorysé lidsky odlidštěné centrální plochy – náměstí, nebo magistrály, velké vzdálenosti, malé byty, nekvalitní technologie, nedostatek zeleně, monotónní výraz, nízké nájemné, nedostatek investic vychází z *Corbusierova konceptu = zajištění komplexních služeb pro ucelený soubor obyvatel*

1. sídliště *Solidarita* – Praha 10 – zděné domy
2. *Větrník, Petřiny* – budována komunikační síť, ulice
3. *Severní (60. léta), Jižní (70. léta) a Jihozápadní Město (80. léta)*  
role urbanismu minimalizována, zjednodušená vnitřní dispozice, výhoda – nízké nájemné

## Vývoj měst v sev. Americe

Chybí historická tradice, neexistuje gotické město – vznik „na zelené louce“, město není svázáno hradbami nebo lokalizací z obranných důvodů

Město se vyvíjí v souvislosti s průmyslovou revolucí, pravoúhlý skelet města (*streets and avenues*)

Centrum – DOWN TOWN (*New York 2x – Upper & Lower Manhattan*) - mrakodrapy

Ostatní nízkopodlažní individuální nebo řadové domy Sociální segregace

Kondominium - uzavřený areál pro stejnou společenskou třídu, *služby - správce*

Extrémní závislost na individuální automobilové dopravě

Služby na okraji města nebo u dálnic

Rozsáhlé průmyslové areály

## Postsocialistické město

Rychlé ukončení výstavby panelových sídlišť - konec KBV

(komplexní bytová výstavba = paneláky) koncept odpovědný za výstavbu sídlišť

Regulace nájemného, dědictví nájmu

Restituce činžovních domů

Suburbánní výstavba rodinných domů ve velkých koncentracích na malých pozemcích, „paneláky naležato, podnikatelské baroko“.

oblast Jevany-Průhonice – pochybná kvalita výstavby, bizarní tvary- reakce na uniformitu bydlení (v paneláku nemožnost přestavby bytu), nedostatek znalostí a tradice v tomto typu výstavby

Výstavba velkých nákupních center (Černý Most, Průhonice, Zličín, Letňany), omezeně i průmyslových areálů.

př. Letňany

+ snazší a pohodlnější nákupy, výhodnější ceny

- likvidace přirozené maloobchodní sítě, dopravní a plošná náročnost, jednoduchá a chudá architektura - Lidl, Delvita, Penny, Plus – jeden typ projektu v různých zemích

Nároky na plochy – zábor ZPF

Redefinice územního plánování z naplnění ekonomického plánu k regulaci využití území a ochraně prostředí.

## Změny počtu obyvatel 1991 - 2000

obec	PO 2001	PO 1991	abs. rozdíl
Jesenice	2486	1758	728
Hostivice	4649	4021	628
Kamenice	2836	2261	575
Psáry	1818	1309	509
Horoměřice	2062	1645	417
Vestec	777	369	408
Dolní Břežany	1450	1045	405
Dobřichovice	2805	2438	367
Průhonice	1943	1589	354
Zvole	897	553	344
Ohrobec	599	259	340
Říčany	10987	10650	337
Libčice nad Vltavou	3334	2999	335
Černošice	4679	4351	328

	PO 2001	PO 1991	v %
Ohrobec	599	259	231,3
Podolanka	489	213	229,6
Vestec	777	369	210,6
Polerady	230	120	191,7
Zahořany	172	106	162,3
Zvole	897	553	162,2
Okoř	51	32	159,4
Kytín	334	222	150,5
Březová-Oleško	375	254	147,6
Sulice	726	492	147,6
Karlík	278	192	144,8
Babice	268	186	144,1
Jesenice	2486	1758	141,4
Radějovice	189	134	141,0

## Obecná charakteristika územního plánu



### Otázka:

Porovnejte rozlohu Prahy s dalšími stejně velkými městy západní Evropy

Odpověď na otázku

	rozloha	počet obyvatel	hustota za
Bratislava	367	429	1169
Brno	230	380	1652
Praha	469	1162	2478
Helsinky	185	560	3027
Budapešť	525	1719	3274
Vídeň	415	1550	3735
Mnichov	316	1228	3886
Berlín	889	3500	3937

*Územní plánování je velmi stará disciplína – nejstarší právní předpisy pochází z dob Rakousko-Uherska (týkalo se měst) – komplexní zákon řešící tuto problematiku až v 1. republice.*

### Stavební zákon

Zákon 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu - Stavební zákon (stavební kodex)

Zákon má dvě části Územní plánování (§1-35) a Stavební řád (§36-100)

Zákon velmi starý, vychází z tradic komunistického územního plánování → původní verze nepoužitelná, proto po roce 1990 18 x novelizován,

Novely zaměřeny na

- 1.Odstranění pojmů ze socialistického období
- 2.Ekologizace procesů (reforma 1992)
- 3.Mechanismus veřejného projednání (1992)
- 4.Zjednodušení typů dokumentů novela (1998)

Nynější text je velmi odlišný od původní verze

*Od roku 1992 probíhá příprava nových verzí stavebního zákona (1992, 1998), dnes se pracuje již na 3. verzi – zatím se nepodařilo přijmout – vždycky totiž padla vláda*

### Zákon a vyhláška

**Zákon** upravuje obecná východiska, postavení jednotlivých dokumentů, hlavní principy procedury projednávání. Zákon projednává a schvaluje Parlament  
*zákon je obecná právní norma – upravuje obecně platná pravidla*

**Vyhláška** přesně popisuje jednotlivé procedury, lhůty a postupy projednání, obsah a strukturu jednotlivých dokumentů.

Vyhlášku bez projednání vyhláší resortní ministerstvo (nyní MMR)

Nyní platná verze vyhlášky MMR o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci č. 135/2001 Sb.

*vyhláška na základě zmocnění v zákoně doplňuje či zpřesňuje určité body zákona*

### Návrhy nových předpisů

1992-1995 Koncept prostorového plánování - spojení územního a sociálně ekonomického plánu, odmítnuto odbornou veřejností

*snaha spojit územní a strategické plánování (územní+sociálně-ekonomický faktor) a naopak oddělit stavební řád od územního plánování*

1996 nový stavební zákon - nedostal se ani k projednání vládou

1998 velká novela místo nového zákona (*padla vláda → nová verze zákona ne*)

2001-03 věcný záměr nového zákona

2004-05 paragrafové znění nového zákona

S každou velkou úpravou SZ vždy i nová vyhláška (*vyhláška na rozdíl od zákona nejde aktualizovat*)

### **Definice územního plánu (ÚP)**

Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanovuje zásady organizace území, věcně a časově koordinuje výstavbu (*to územní plán nedělá – to dělá investor!*) a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek - půdy, vody a ovzduší.

SZ §1-2

Proklamativní charakter, není stanoveno jak to zajistit, není to vymahatelné  
*dominantním rysem územního plánu je ochrana životního prostředí (OŽP), už to není klíčový technický nástroj rozvoje (jako za Gočára)*

### **Hlavní úkoly ÚP**

Stanovuje funkční a prostorovou regulaci\* území -

Stanovuje pro každý pozemek jeho funkci a podmínky, za jakých je možné pozemek využívat.

Potvrzuje a společně uvádí různé limity využití území\*\*, tedy limity, které uvádějí jednotlivé předpisy a provádějí různorodé orgány státní správy.

Umožňuje zahájit diskuzi veřejnosti a investorů o budoucím využití území, umožňuje veřejnosti kontrolovat rozhodování o budoucích investicích.

#### **Cíle ÚP se postupně proměňují**

dříve urbanistická koncepce poučeného architekta

nyň po diskuzi dohoda o budoucím využití území

*\*funkční = definuje konkrétní funkce, které jsou přípustné a které ne*

*prostorovou = definuje hranice území ve kterých jsou dané funkce přípustné*

*\*\* limity využití území = omezení výstavby, které vyplývá z jiných právních předpisů a územní plán ho pouze přebírá (př. ochranná pásma silnic a kabelů, hladina stoleté vody, chráněné oblasti, lesy atd.) - norma – vyhláška, zákon*

### **Hlavní úkoly dle SZ (SZ=stavební zákon :o)**

*návrh nového stavebního zákona je k dispozici na [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) v sekci Územní plánování - legislativa*

a) stanoví limity využití území, reguluje funkční a prostorové uspořádání území,

#### **ANO**

b) určuje nutné asanační, rekonstrukční nebo rekultivační zásahy do území a stanoví způsob jeho dalšího využití,

#### **NE**

c) vymezuje chráněná území, chráněné objekty, oblasti klidu a ochranná pásma, pokud nevznikají podle zvláštních předpisů jinak, a zabezpečuje ochranu všech chráněných území, chráněných objektů, oblastí klidu a ochranných pásem,

**NE** *chráněná území vymezují specializované orgány státní správy a územní plán je pouze přebírá – př. NP,CHKO – zabezpečuje ale jejich ochranu*

d) určuje zásady a podmínky pro věcnou a časovou koordinaci \*místně soustředěné výstavby jednoho nebo více stavebníků, *\*(to obvykle dělá investor)*

#### **VÝJIMEČNĚ\*\***

*\*\* (u velkých lokalit se rozdělí na 2, max. 3 časová období výstavby – v tom smyslu, že nejdřív se např. bude stavět u silnice a teprve pak dál))*

e) posuzuje a hodnotí územně technické důsledky připravovaných staveb a jiných opatření v území a navrhuje nezbytný rozsah staveb a opatření, které podmiňují jejich plné využití,

#### **NE**

f) řeší umístění staveb, stanoví územně technické, urbanistické a architektonické zásady pro jejich projektové řešení a realizaci,

#### **ANO**

g) navrhuje využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický rozvoj,

#### **NE**

h) vytváří podklady pro tvorbu koncepcí výstavby a technického vybavení území,

#### **NE**

i) navrhuje pořadí výstavby a využití území,

#### **NE**

*\*\*\*j) navrhuje územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území, (co to je optimální využití území? - není definováno)*

#### **NE**

*\*\*\*k) vymezuje území dotčená požadavky ochrany obyvatelstva.*

#### **NE**

*\*\*\* pozůstatky centrálně-direktivního plánování z 1. poloviny 20. století*

### **Východiska ÚP**

z poznatků přírodních, technických a společenských věd,  
z vlastních průzkumů a rozborů řešeného území,  
z dalších podkladů, které byly pro řešené území zpracovány.

Územní plánování má výrazně mezioborový předmět studia, který vyžaduje spolupráci architektů, geografů, inženýrů, krajinářů a celé řady dalších odborníků.

Postupná ekologizace ÚP, uplatnění konceptu TUR (= *Trvale Udržitelný Rozvoj*),  
v současné době klesá význam technického segmentu a roste význam ochrany ŽP, problém s uplatněním TUR – není nikde vymezeno, co to vlastně je

### **Nástroje ÚP**

#### **Územně plánovací podklady**

- nejsou závazné, nejsou ukončeny vyhláškou obce  
- slouží pro územně-plánovací dokumentaci

→ urbanistická studie

→ územní generel

→ územně technické podklady

→ územní prognóza

#### **Územně plánovací dokumentace**

- závazný dokument – končí vyhláškou – stanovuje funkční regulativy daného území  
- nejčastější dokument je územní plán obce

→ územní plán velkého územního celku

→ územní plán obce

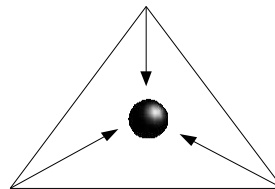
→ regulační plán

## Účastníci územního rozvoje

Územní plán jako dohoda o využití území

Aktéři dohody

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 1. Investor, vlastník   | hájí individuální zájmy |
| 2. Obec                 | hájí zájmy komunity     |
| 3. Orgány státní správy | hájí zájmy společnosti  |



*Každý účastník se snaží prosadit vlastní zájmy → územní plán by měl respektovat zájmy všech tří aktérů a umožňovat jim přirozený vývoj*

## Orgány ÚP

= instituce, fyzické a právnické osoby, které hrají určitou roli v přípravě územního plánu

**Schvalovatel** → politický orgán – zastupitelstvo

**Pořizovatel** → výkonný orgán – úřad

**Zpracovatel** → odborník

**Pořizovatel** – obecní úřad (odbor územního plánování), u menších obcí stavební úřad, u nejmenších obcí starosta

**Zpracovatel** – osoba autorizovaná\* v české komoře architektů (ČKA) → má zvláštní oprávnění k této činnosti (architekt nebo geograf – v ČR geografové jen dva – mj. Perlín :o)

pořízení ÚP obce → obecní úřady

nadřízené orgány → krajské úřady

\* autorizovanou osobou se může stát člověk s příslušným vzděláním – architekt, pro územní plánování i geograf, pro krajinné plánování fyzický geograf – nutné 3 roky praxe – musí složit autorizační zkoušku (prověření znalosti procedur přípravy a znalosti obecných právních předpisů). Autorizace je jednak obecná (můžu dělat cokoliv – architekt), autorizace v oblasti ÚP (i geograf → autorizovaný urbanista), autorizace v oblasti krajinného plánování (projektuje ÚSESy= Územní Systémy Ekologické Stability – víc inženýrů, absolventů ČZÚ)

**!!! územní plánování je kombinací přenesené působnosti státní správy a samosprávy**

2 typy kontroly

- vertikální – termíny apod.

- samospráva – věnuje se spíše obsahu

## Další orgány ÚP

vyjadřují se ke konkrétním etapám ÚP

Orgány státní správy a správci sítí → DOSS dotčené orgány státní správy

→ ostatní orgány státní správy a správci sítí

Veřejnost

→ vlastníci nemovitostí

→ ostatní veřejnost

DOSS – ve svém vlastním rezortním předpisu (zákon o ZPF\*, zákon o ŽP\*\*, zákon 114 o ochraně přírody a krajiny) mají někde větu „vyjadřuje se k územnímu plánu“ - obvykle se jedná o krajský úřad nebo obecní úřad obce s rozšířenou působností – těch je zhruba 15 – povinně se vyjadřují)



*\*ZPF = zemědělský půdní fond*

*\*\*ŽP = životní prostředí*

*ostatní organizace – k ÚP se mohou ale nemusí vyjadřovat (50 a více organizací) – př. České dráhy (5), Telecom (na 5ti různých místech - správa dálkových kabelů, místní telefonní síť atd.), rozvodné závody, plynárny.*

*veřejnost – člověk může být obojí, s vlastníkem či DOSS potřeba řešení dohodnout  
ostatní veřejnost – kdokoliv (i cizinci) má právo se vyjadřovat k územnímu plánu (připomínkovat ho) – připomínky musí být uvedeny do zápisu a orgán ÚP je musí vzít na vědomí, nicméně k nim nemusí přihlížet (aniž by uvedl důvod)*

### **Základní rysy ÚP**

- Nutnost dohody
- Dlouhodobost rozhodování i činností
- Rozpor mezi obecným zájmem a lokálními preferencemi
- Komplexnost rozhodování

### **NIMBY Efekt**

**Never In My Back Yard** (nikdy na mém dvorku)

Rozpor mezi obecnou prospěšností některých investic, ale odmítnutím investice ve svém okolí,

*Příklady jsou: čistírna odp. vod, dálnice nebo jiná komunikace, vězení, výroba, .....  
(dnes velmi aktuální s plánovaným úložištěm jaderného odpadu – riziko je oproti chemikáliím apod. minimální, ale nikdo to nechce mít poblíž své obce)*

### **Cíle územního plánování**

Z hlediska potřeb komunity lidí, která dotčené území obývá.

#### **sociální stabilita**

Z hlediska potřeby ochrany přírodního prostředí.

#### **ekologická stabilita**

Z hlediska ekonomických a investičních aktivit v dotčeném území.

#### **ekonomická stabilita**

Územní plánování se prostřednictvím racionalizace prostorového rozmístování aktivit a jejich regulací snaží o harmonizaci činnosti člověka a přírodního prostředí, tedy o zajištění **trvale udržitelného rozvoje prostředí (TUR)\***.

*cílem ÚP je zajistit obyvatelstvu podmínky pro jeho růst, sociální podmínky ale i ekologickou stabilitu prostředí. ÚP = snaha o optimální vyvážení všech 3 aspektů.*

*Problém – TUR je velmi obtížné definovatelný a měřitelný – velmi individuální hodnocení*

### **Změny podle nového SZ**

Pořizování ÚP – pouze obce s rozšířenou působností

Zřízení komise pro územní plánování v každé obci

Rady obcí pro udržitelný rozvoj v obci s rozšířenou působností

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj v území na základě soustavného a komplexního řešení funkčního využití a prostorového uspořádání území.

*pořizování ÚP - dnes dělají i ty nejmenší obce → podle nového SZ by pro tyto obce ÚP pořizovaly malé okresy – nevýhoda – obce ztratí kontrolu nad procesem pořizování, který padne do rukou úředníkům státní správy (schvalovat bude ale nadále obec)*

*komise pro územ. plánování-pro mnohé obce zbytečná (př. jednou za 10let postaví 3 domy)  
rada obcí – nikdo netuší, co by vlastně měla řešit*

#### **Úkoly ÚP**

Opět velmi obecné s důrazem na TUR a s důrazem na prosazení veřejného zájmu, ochrana historického dědictví, ochrana nezastavěného území, posuzování prospěšnosti změn apod.

Velmi obecné a jen obtížně vymahatelné úkoly

- *důraz na ekologizaci – TUR , problém – není definováno co to je „veřejný zájem“*

- *posuzování prospěšnosti - ?prospěšnosti pro koho (investora, komunitu, stát?)*

*nový SZ naznačuje, že veřejný zájem a TUR mají v určitých oblastech vyšší prioritu a mohou dohodu vymoci*

### **Projednávání:**

Stanovení rámcových pravidel

Rozšíření struktury dokumentů



### **Otázka:**

Najděte různé definice **trvale udržitelného rozvoje**

Zákon na ochranu přírody a krajiny, Zákon o životním prostředí, odborná literatura

**Odpověď na otázku:** § 6 zákona 17/1992 Sb. o životním prostředí

Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.

*V zákoně 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny se žádná definice nevyskytuje.*

## **Územně plánovací podklady (ÚPP)**

Stanovené zákonem jako podkladové materiály pro přípravu dokumentace

•Urbanistická studie US

•Územní generel ÚG

•Územně technické podklady ÚTP

•Územní prognóza ÚP

### **Obecná charakteristika ÚPP**

Slouží jako **podklad** pro prověření některých urbanistických řešení v minulosti **více používány**, nyní pouze v omezené míře

Nejsou **závazné**, nejsou vymahatelné → *menší význam*

**Neprojednávají se**

**Pořizuje je každý**, kdo má takovou potřebu

**Zpracovává kdokoli**

**Nemají upravenou strukturu obsahu**

- *dnes zpracovávají větší obce pro prověření některých dílčích řešení, které mohou, ale nemusí v budoucnu nastat - často slouží jako protiargument na umístění velké stavby (hypermarket apod.)*

### **Urbanistická studie**

Základní rozvojový dokument pro venkovské obce do roku 1998

Řeší funkční a prostorové uspořádání sídla, řeší všechny funkční složky sídla

Vhodná pro prověření urbanistického řešení před zpracováním územního plánu

Používána pro venkovské obce v podrobnosti územního plánu

Používána v letech 1992-1998

Nyní prakticky nepoužívána

## Územně technické podklady

Soubor různorodých informací o využití území

Prostorově orientované informace (mapy, zákresy sítí, apod.)

Datové informace (sčítání, speciální šetření

Ochranná pásma,

Památková ochrany, ochrana ŽP

Struktura a obsah není stanoven, není stanovena povinnost takové informace zpracovávat - *povinnost zpracovávat data je dána až novým SZ*

Typický příklad zpracování GIS

Městské informační systémy,

Územně technické podklady ČR

*ÚTP ČR zpracovávala fakulta architektury ČVUT – nakonec neúspěšné - staženo*

## Územně technické podklady ČR

Územně technické podklady ČR je soubor informací o podmínkách využití území

### Zahrnuje

1) územně identifikovatelné informace linie sítí, hranice vymezených území a jejich ochranná pásma, apod.

2) informace o sociálně ekonomickém rozvoji území – nelze je identifikovat ke konkrétní ploše

3) Administrativní a další hranice, vodoteč, sídla

Největší problém nesrovnatelná vstupní data, aktualizace podkladů, různí správci dat  
*soubor textových, tabulkových a obrazových dat, zpracovávají se v GISech, zpracovává často i několik desítek institucí: Telecom – kabely, vodovod, plyn, elektřina*

## Územní generel

Dokument, který řeší rozvoj jedné funkční složky

Zpracovává se v územích, kde je nutné prověřit trasy nebo dopady jednotlivých výrazně exponovaných prvků na celkový rozvoj

Generel rekreace, generel sítí technické infrastruktury, generel cyklistických stezek.

Nejznámější generel Územního systému ekologické stability

Zpracovává často orgán státní správy nebo obce (kraje)

*jedná se o nezávazný dokument*

*př. generel ÚSES – vypracovává odbor ŽP obecního úřadu = návrh tras biokoridorů a biocenter, generel cyklistických stezek – kraje, ORP (obce s rozšířenou působností), generel plynofikace (venkov) = průzkum zájmu o připojení k plynu + zjednodušené technické řešení*

## Územní prognóza

Nejméně často používaný podklad

Původně zařazen mezi územně plánovací dokumentaci – závazný,

Po novele 1998 přeřazen mezi podklady

Zpracovává se pro velké území s cílem prověřit dlouhodobý vývoj vztahů mezi jednotlivými složkami v území

Územní prognóza Pražského regionu

*relikt z roku 1986 – dlouhodobý výhled funkčního řešení pro velké územní celky – málo*

## Územně plánovací podklady - nový SZ

Územně analytické podklady

Územní studie

ÚPP podle nového SZ mají charakter podkladů pro územně plánovací dokumentaci, výjimečně jako podklad pro rozhodování o využití území

*územní studie nahrazuje v novém SZ urbanistickou studii, generel a prognóza v novém SZ nejsou – používat se budou, ale nebudou upraveny novým SZ – dřív stejně byly nezávazné*

### Územně analytické podklady

limity využití území,

další právní předpisy

vyhodnocení podmínek území,

vlastní průzkum

rozbor podmínek udržitelného rozvoje *?jak se to bude posuzovat? - nikdo neví*  
vyvážené podmínky dalšího rozvoje *?co to vlastně je?*

Pořizuje orgán územního plánování,

Povinnost pro správce sítí předat podklady

Aktualizace každé 2 roky (*sice povinnost ale není sankce za nedodržení*)

### Územní studie

Pořizuje kdokoli

Slouží k prověření funkčních vztahů v území

Obsah je stanoven v zadání a není obecně upraven zákonem

Pořizovat hradí pořizovatel (*kdo to chce, ten si to zaplatí*)

Přiměřené projednání především s orgány státní správy

Nahrazuje urbanistickou studii

### Informace pro územní plánování

Územní plánování využívá vlastní a převzaté zdroje informací

Informace mají charakter

**územně orientované informace** – zakres ve výkresu, hranice, mapa,

**datové informace** soubory dat o obyvatelstvo, jeho aktivitě, frekvenci spojů, kapacitě sítí apod. - *relativně snadno dostupné*

**informace** – výpovědi jednotlivých účastníků územního rozvoje

- *nejsou závazné – investor, obec, státní správa*

*bylo už ve starém SZ, problém – nesrovnatelnost z hlediska měřítek, data pořízení na vesnicích dost často projektová dokumentace nesouhlasí s realizací projektu*

### Převzatá data

Data, která spravuje jiný subjekt pro svoje vlastní potřeby a která je možné převzít a využít v územním plánování

**Problémy:**

Časová srovnatelnost dat z různých zdrojů, aktuálnost dat

Validita převzatých dat, úplnost Aktualizace dat správcem datového souboru

Měřítko a forma předání dat

**Výhody:** územní plán dále taková data neprověřuje (nekontroluje)

Správce garantuje jejich úplnost

*územní plán užívá převážně převzatá data, validita = pravdivost, forma předání dat – problém s kompatibilitou – př. ArcView nečte soubory Autocadu atd.*

## **Vlastní data**

Data, která se tvoří při zpracování územních plánů a dalších dokumentů

Zpravidla velmi obsáhlá databáze informací, soustředěny ale k jednomu účelu, další správce specializovaných data je nechce přebírat bez ověření

Data jsou územně orientovaná

Zdrojem dat je starší dokumentace, ÚPP a průzkum území

Mezi data patří i podmínky regulace činností limity a regulativy

*nemohou posloužit k aktualizaci u správce*

*regulativy = omezení činností, která tvoří územní plán*

## **Limity a regulativy**

**Limity:** omezení územního rozvoje, která vznikají na základě jednotlivých právních předpisů a územní plán je přebírá. Sám je nekonstruuje.

Příklady: ochranná pásma, chráněná území

Podmínky využití územní stanovuje vždy správce území

**Regulativy** omezení územního rozvoje, která tvoří územní plán

Regulativy mají charakter funkčních nebo prostorového omezení činností, stanovení přípustných funkcí ve vymezeném území a stanovení takto vymezeného území. Regulativy jsou obsahem vyhlášky, kterou se schvaluje územní plán.

Př.: charakter výstavby v obytné čtvrti, počet podlaží, přípustné funkce v obytné zóně apod.

*limity – př. ochranné pásmo lesa – 50m, dálnice 100m. V ochranném pásmu je ke každé činnosti souhlas toho, kdo pásmo zřídil.*

*regulativy funkční – př. pole – funkce výstavba, průmyslový areál – funkce výroba a služby*

*regulativy prostorové – př. průmyslový areál je omezen touto hranicí*



**Otázka:**

**Je výhodné, aby venkovské obce zpracovávaly urbanistickou studii? Zdůvodněte vlastní názor.**

## **Účastníci územního rozvoje**

V procesu přípravy a projednání jednotlivých dokumentů vystupují:

Pořizovatel

Schvalovatel

Zpracovatel

Veřejnost

Orgány státní správy a správci sítí

*Pokud obec nechce být svazována striktními pravidly územního plánu, nemusí územní plán vůbec zpracovat – výhodnější je potom zpracovat urbanistickou studii.*

## **Pořizovatel, schvalovatel**

**Pořizovatel:** provádí veškeré kroky nutné ke správnému pořízení, projednání a schválení územního plánu, vede jednání s jednotlivými stranami, sbírá a vyhodnocuje jednotlivé připomínky, organizuje jednání o připomínkách a námitkách.

### **Pořizovatel je výkonným orgánem**

*- úřad – vykonává, nic neschvaluje, nic nerozhoduje*

**Schvalovatel:** schvaluje jednotlivé etapy projednání dokumentace a účastní se jejího projednávání. Schvaluje ty podklady, které mu pořizovatel připraví jako výsledek projednávání. Nemůže sám, o své vůli tyto dokumenty upravovat nebo jinak měnit.

### **Schvalovatel je výrazem politické moci, ale ve sdílené odpovědnosti**

*- zastupitelstvo kraje, obce*

*sdílené pravomoci – sdílí s orgány státní správy ( i v novém SZ) – u nás jediný případ*

*zastupitelstvo může schválit jen to, co bylo předtím dohodnuto (tj. zastupitelstvo na rozdíl od ostatních případů nerozhoduje samostatně)*

## **Zpracovatel**

Autorizovaná osoba zapsaná v seznamu vedeném Českou komorou architektů, nutné vzdělání v oboru architektura nebo geografie

Podléhá pravomoci komory – zájmová samospráva

Je osobně odpovědný za dílo, nelze ho nahradit právnickou osobou

Spolupracuje s dalšími profesemi v územním plánování, které připravují jednotlivé podklady nebo dílčí tématická řešení

*není jediným, ale hlavním autorem územního plánu*

## **Tým zpracovatele**

Seznam spolupracovníků v týmu:

fyzický geograf, ekolog přírodní prostředí, ÚSES

demograf, sociolog

právník - vyhláška o územním plánu obce

historik,

vodohospodář - vodovodní řad, kanalizační řad, ČOV

energetik - vysoké a nízké napětí, trafostanice apod.

projektant plynovodních staveb,

projektant slaboproudu,

zemědělský inženýr - ochrana ZPF, LPF

dopravní inženýr,

ekonom urbanista,

Složení týmu závisí na velikosti řešeného území

*ekolog – projednání s orgány státní správy*

*demograf – výhledy počtu obyvatel, demografická prognóza (pro velké územní celky)*

*sociolog – velké územní celky – mapa potřeb, komunikace s veřejností*

*právník – vyhláška na území obce, platnost zákona → vyhláška musí být jednoznačná*

*historik – jen velké územní celky – vývoj osídlení města, jako konzultant*

*vodař, energetik, plynář, zemědělský a dopravní inženýr, ekonom urbanista – typické technické profese i pro malé územní celky – každá profese řeší svou jednu konkrétní složku*



**ekonom-urbanista (developer)**

- musí posoudit jestli jsou návrhy prosazované územním plánem ekonomicky realizovatelné
- důležitá role – v ČR bohužel často chybí
- posuzuje reálnost vložených prostředků na konkrétní projekt

## **Veřejnost**

Účastní se projednávání jednotlivých etap zpracování územního plánu, může vstupovat se svými návrhy na řešení. Každé projednávání je vždy veřejné  
Ve veřejnosti lze odlišit

### **A)Vlastníky nemovitostí**

mají právo podávat **námítky** a řešení s nimi musí být dohodnuto, mají právo veta - nemají právo prosadit jejich rozvojové záměry proti vůli ostatních (s výjimkou veřejně prospěšných staveb)  
- není povinností respektovat požadavek vlastníka na změnu na jeho pozemku

### **B)Ostatní veřejnost**

mají právo podávat **připomínky**, které není povinnost respektovat.

## **Státní správa a správci sítí**

Každý ÚPD se s nimi musí projednávat a mají právo se vyjadřovat k územnímu rozvoji

Lze je rozdělit na dvě skupiny

1) Dotčené orgány státní správy (**DOSS**) - mají ve svém resortním předpisu stanovenou povinnost vyjadřovat se k ÚPD, vyjadřují se **námítkami** a je nutné s nimi řešení dohodnout – mají právo veta, vždy pouze k obsahu své vykonávané kompetence ! *Vyjadřuje se pouze v rozsahu své působnosti*

2) **Ostatní orgány ST.SP** a správci sítí (př. Telecom) - vyjadřují se **připomínkami** k tomu, zda-li do jejich sítí nebo zájmů nezasahují návrhy vyplývající z územních plánů a případně stanovují podmínky využití území v blízkosti jejich dotčeného zájmu  
Není nutné je respektovat, ale praxe taková je

## **Územně plánovací dokumentace ÚPD**

Územně plánovací dokumentace je závazná, má stanovenou strukturu, postup projednání, roli jednotlivých účastníků řízení a jejím výsledkem je vždy obecně závazná vyhláška.

ÚPD vymezují **veřejně prospěšné stavby**

**Základní typ** územně plánovacích typů dokumentů

- Územní plán velkého územního celku
- Územní plán obce
- Regulační plán

**Jednotlivé dokumenty si jsou nadřazené**

*dokumenty jsou závazné ( v rozsahu dohodnutým účastníky řízení), mají stanovený postup a strukturu (SZ, vyhl.135). Jednotlivé dokumenty musí respektovat závazné části nadřazených dokumentů.*

*př. územní plán velkého územního celku (ÚPD VÚC) obsahuje koridor pro stavbu dálnice, což znamená, že naznačí zhruba, kterých katastrů se to týká, územní plán obce – kterých parcel se to týká a regulační plán – kterých částí parcel.*

## Veřejně prospěšné stavby VPS

Jediné stavby pro které je možné vlastnická práva omezit nebo dokonce **vyvlastnit pozemek**. Neexistuje jejich seznam (soupis), o konkrétním zařazení stavby vždy rozhoduje schvalovatel územního plánu ve výroku o schválení dokumentace. Vyvlastnění probíhá za náhradu za úředně stanovenou cenu. V ČR slouží spíše jako hrozba než jako skutečný výkon vyvlastnění – je to velmi administrativně i právně náročné

**Typické příklady:** stavby dopravní a technické infrastruktury silnice, dálnice, kanalizace, ČOV,

**Nepatří** komerční plochy, plochy pro bydlení, ochrana životního prostředí (ÚSES)

*SPRD – Seznam Pozemků pro výstavbu Rodinných Domků*

- dřív vyvlastnění běžné – provedl úřad, dnes velmi zdoluhavé a obtížné, používá se málokdy. ÚSES mezi VPS nepatří, protože to není stavba

## Územní plán velkého územního celku (ÚPD VÚC)

Dokument zpracováváný pro více obcí, zpravidla pro část kraje nebo celý kraj (Pražský region, Polabí,)

V minulosti i pro území se zvýšenou investiční aktivitou nebo pro území zvláštní ochrany (Severočeská pánev, Krkonoše, Šumava, Litovelské pomoraví)

Nebo pro území speciálních zájmů – Ropovod Ingolstadt

Přehled o ÚPD VÚC na portálu územního plánování ([www.uur.cz](http://www.uur.cz) :o)

Po roce 2000 opouští územní plán koncept účelově vzniklého dokumentu → vznikají pro administrativní účely.

Pořizuje → krajský úřad

Schvaluje → zastupitelstvo kraje

Vymezuje stavby a koridory nadmístního významu

*nadmístní význam - komunikace: rychlostní komunikace, dálnice (silniční obchvat už je místní), železnice – VRT (VysokoRychlostní Trati), sítě – dálkové vedení (ty už ale existují)*

Pracuje s přesností na katastrální území nebo část katastru

Zpravidla zpracovávána v mapách 1: 10 000, 1:25 000

**Řeší** strukturu osídlení, regionální územní systém ekologické stability (RÚSES, ÚSES), dopravní a technické vybavení vyššího významu a ekologické, ekonomické, sociální a územně technické důsledky navrženého řešení. Jeho role je především v koordinaci nadmístních aktivit

*?řeší – de facto pouze přebírá data z jiných dokumentů, které to řeší – skládá dohromady místní informace + přidává informace nadmístního významu*

**Neřeší** plochy nebo hlavní osy rozvoje v obcích nebo v menších územích, často představuje pouze zkrácené informace s územními plány obcí doplněné o nadmístní koridory.

## Územní plán obce (ÚP obce, ÚPnSÚ)

Hlavní rozvojový dokument obcí, nejčastěji používaný typ ÚPD

Nyní ho zpracovává nebo již zpracovalo cca 60 % všech obcí.

Řeší vždy celé správní území obce včetně všech místních částí a nezastavěného území.

Do roku 1990 existoval pouze pro města,  
Nyní se připravuje, projednává a schvaluje i pro venkovské obce.  
Zpravidla v měřítku 1: 2880 nebo 1:5000 – venkovské obce  
Nebo 1: 10 000 pro velká města

Pořizuje → obecní úřad

Schvaluje → zastupitelstvo obce

Vymezuje rozvojové plochy a plochy zvláštního významu a jejich ochranu na území celé obce,

Vymezuje **zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné území**

Pracuje s přesností na jednotlivé pozemky - parcely

**Řeší** územně technický rozvoj obce s ohledem na technické a urbanistické možnosti využití území, vymezuje jednotlivé typy ploch a stanovuje pro ně podmínky – regulativy využití

Stanovuje funkční využití území

*ÚP obce vymezuje funkční a prostorové regulativy. Technické podmínky – př. ? Bude stačit kapacita čistírny odpadních vod (ČOV) – pokud ne, zaplatí výstavba nových rodinných domků stavbu nové ČOV nebo rekonstrukci staré?*

**Neřeší majetkové nebo jiné závazky v území**

## Vymezení území

**Zastavěné území** území již dotčené zástavbou, dříve intravilán

**Zastavitelné území** území podmíněčně zastavitelné, není ale nutné ho zastavit

**Nezastavitelné území** území, které není možné zastavět

**Funkční vymezení plochy** stanovení hlavní a doplňkové funkce pro vymezené území (rekreace, sport, nízkopodlažní bydlení, les, louka, pole, veřejná zeleň apod)

## Možnosti stanovení funkce území

Vymezení prostřednictvím **funkčních celků**

Ucelený urbanistický útvar s hlavní nebo převažující funkcí, v rámci které jsou i další přípustné funkce

Funkční celek Sídliště Za lesem obsahuje panelové domy, hřiště, komunikace, parkoviště, nákupní centrum, kino, školu a MŠ a další... Jedny regulativy se zohledněním místních specifik

*př. Albertov – univerzitní komplex.*

*Funkční celky jsou vhodné pro malé obce, kde by funkčních celků bylo do 10-15.*

Vymezení prostřednictvím **funkčních ploch**

Vymezení každé individuální plochy a pro ni stanovení speciálních regulativů, výsledek je mozaika funkčních ploch ve městě, v příkladě Za Lesem pro každou funkci speciální regulativy, ale pro všechny hřiště ve městě stejné regulativy

*Funkční plochy jsou výhodnější pro větší města (funkčních celků by tu bylo moc).*

## Regulační plán (RP)

Zpracovává se pro část obce - buď pro rozvojové lokality (Čestlice, Zličín) nové v soustředěné výstavby nebo pro historická jádra nebo přestavbová území.

Málo používaný - RP Pražské památkové rezervace – neprojednán a neschválen

Pořizuje → obecní úřad

Schvaluje → zastupitelstvo obce

Používá se v měřítku 1 : 500 nebo 1 : 1000.

Řeší v podrobnosti umístění stavby na parcele.

*nevýhoda – je složitý na přípravu a projednává se jako územní plán → proto se moc nedělají*  
*ÚP VÚC – stavba v rámci katastru, ÚP obce – stavba na kterém pozemku, RP – stavba uvnitř pozemku*

## **ÚPD podle návrhu nového SZ**

Nový SZ vymezuje dokumentaci poněkud odlišně.

Nový SZ vymezuje:

1. Politika územního rozvoje – dokument na úrovni celé republiky

2. Územně plánovací dokumentace

1. Zásady územního rozvoje - nahrazuje ÚPD VÚC

2. Územní plán obce

3. Regulační plán

*navazuje na klíčové strategické dokumenty na úrovni celé ČR*

*- nemá závazný charakter*

*- není vymahatelný*

*- jedná se o určitý koncepční plán*

Nový SZ mění

1) *zásady územního rozvoje - spíše charakter politického a koncepčního dokumentu*

2) *zkracuje se doba přípravy z třístupňové na dvoustupňovou*

## **Politika územního rozvoje**

Národní dokument, která řeší hlavní rozvojové osy a koridory v návaznosti na celkový územní rozvoj.

Pořizuje → MMR

Schvaluje → vláda ČR

Celostátní dokument v grafické i textové podobě

Není jasná míra jeho závaznosti a to jak vůči menším územím a jejich dokumentaci, tak i vůči resortním politikám a jejich dopadům do území

Není žádná koordinace se národními strategickými dokumenty

*zatím připravována Ústavem Územního Rozvoje v modelové podobě - jedná se vlastně o rezortní politiku (MMR) v oblasti územního rozvoje (rezortní politika – př. dopravní)*

## **Obsah politiky územního rozvoje**

stanoví **priority udržitelného rozvoje** celostátního významu a z toho vyplývající úkoly územně plánovací činnosti

vymezí oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit a veřejné infrastruktury mezinárodního, celostátního a nadregionálního významu (**urbanizační oblasti a urbanizační osy**),

vymezí oblasti se soustředěním hodnot mezinárodního, celostátního a nadregionálního významu se zvýšenými požadavky na jejich ochranu (**zejména chráněná území**)\*,

stanoví ve vymezených oblastech **priority pro rozhodování a posuzování možných variant nebo alternativ\*\*** změn v území, s ohledem na jejich budoucí význam, ohrožení, rozvoj, útlum, preference, rizika apod.

\* *chráněná území – na co? Už máme NP, CHKO – potřebujeme k jejich vymezení další dokument?*

\*\* *priority pro rozhodování ... ? z jakého hlediska tyto priority stanoví? (zřejmě se vyřeší opisem jiných dokumentů)*

## **Zásady územního rozvoje**

Dokument nahrazující ÚPD VÚC

Pořizuje → krajský úřad

Schvaluje → krajské zastupitelstvo

Pořizuje se vždy pro celé území kraje (problém Středočeský kraj)

Stejně cíle a úkoly jako pro ÚPD VÚC

Proč tedy jiný název?

Povinná aktualizace 2 roky – vyhodnocení zásad

## **Územní plán obce**

Obdobná struktura jako v dosavadním zákoně

Pořizuje obec s rozšířenou působností (ORP) – obce III ve spolupráci s Komisí územního plánování (*malé obce nejsou odborně způsobilé pořízením územního plánu*)

*Komise územního plánování – měla by se skládat z ze starostů obcí, kteří by se měli scházet – formální, naprosto absurdní – nemůže fungovat*

Schvaluje zastupitelstvo obce

Důraz na TUR, může ukládat zpracování regulačního plánu,

Chybí důraz na urbanistickou koncepci, „vynechává „koncept územního plánu“

Povinná aktualizace každá 2 roky

## **Regulační plán**

Nově formulovaný dokument

Pořizuje obec na základě žádosti žadatele

Každý pořizovatel si ho musí sám i projednat a zajistit další dokumentaci a soulad s nadřazenými dokumenty

Součástí i předepsané dokumenty jako

**Dohoda o parcelaci** dohoda vlastníků na novém dělení pozemků

**Plánovací smlouva** závazek vypořádat se s nároky na veřejnou infrastrukturu

**Nebude se vůbec používat**

- *regulační plán se posouvá z kategorie územních plánů do kategorie dokumentů pro stavební rozvoj. Dohoda o parcelaci – nový investor už nemůže měnit rozdělení parcel.*

*Plánovací smlouva – nahrává to velkým institucionálním investorům (je to složitý proces)*



**Otázka:**

**Zjistěte na portálu územního plánování zda je pro vaše město zpracována ÚPD.**

**Proč se nepoužívá regulační plán?**

**Odpověď:** regulační plán se nepoužívá často, protože je složitý na přípravu a projednává se jako územní plán.

## **Další účastníci územního rozvoje** **Postup přípravy územního plánu obce**

### **Dotčené orgány státní správy**

Mají ve svém resortním předpisu uloženu povinnost vyjádřit se k územním plánům, celkem ve 24 oblastech pro ÚPD obce

Příklady:

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUFL)

Ochrana přírody a krajiny

Vojenská a ubytovací správa

Hygienická stanice

Dopravní a rozvojové středisko

### **Ostatní orgány státní správy a správci sítí**

Ministerstvo životního prostředí, ochrana nerostného bohatství

Ministerstvo životního prostředí, ochrana ovzduší

Ministerstvo životního prostředí, odbor geologie

Ministerstvo zemědělství ČR, Pozemkový úřad v okrese

Vojenská ubytovací a stavební správa

Centrum dopravního výzkumu

Zemědělská vodohospodářská správa

Krajská hygienická stanice

Národní památkový úřad

Hasičský záchranný sbor

Obvodní báňský úřad

STE, rozvodný závod Sever

Povodí Labe

Vodohospodářská společnost

Středočeská plynárenská a.s.

Pražská plynárenská a.s.

Úřad pro civilní letectví

MERO a.s. ČEPRO a.s.

České dráhy s.o. Divize Dopravní cesty o.z., Investiční odbor

Telecom, správa dálkových kabelů (3X)

### **Další účastníci územního rozvoje**

Podílejí se na zajišťování územního rozvoje obce

**Realitní kanceláře:** zprostředkovávají prodej nebo pronájem nemovitostí, kromě vlastního prodeje zajišťují i další služby jako je ocenění, právní služby, zápis do katastru nemovitostí apod.

**Developeři:** zajišťují investiční projekt od vykoupení pozemků, jejich prověření, projektovou přípravu a případně i zajištění úvěru na investici a předání konkrétnímu investorovi.

Developeři mohou pracovat ve prospěch soukromých investorů, ale také mohou pracovat jako součást správy města a věnovat se efektivnímu zhodnocení pozemků v majetku města nebo na území města ve prospěch celku.

**Investoři** – vstupují prostřednictvím svého kapitálu a mají zájem ho zhodnotit, poskytují prostředky na zajištění rozsáhlé investice

**Banky** poskytují kapitál, specializované investiční banky, hypotéční banky

**Obce** rozsáhlý investor v oblasti technické a dopravní infrastruktury

**Stavební a hypotéční spoření** zajišťují velké množství investic prostřednictvím svých drobných klientů



**Stavební firmy, stavební družstva** orientované na jednu lokalitu nebo na menší investiční akce

**Projektanti** projektanti staveb, stavební dozor, inženýring

### Možnosti hypotéčního úvěru

Hypotéční úvěr 30LET				
výše úvěru	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
úrok v %	2,5	2,99	3,5	4
měsíční úrok	8333	9967	11667	13333
měsíční splátka	16 000	17 000	18 000	19 200
Celkem zapláceno	5 648 000	6 018 000	6 444 000	6 835 200

### Postup zpracování ÚPD

		schvalovatel	pořizovatel	zpracovatel
1	zájem zpracovat ÚPD	X		
2	vyhledání zpracovatele	X	X	
3	přípravné práce		X	
4	průzkumy a rozbor			X
5	zadání ÚPD		X	
6	projednání zadání	X	X	
7	koncept územního plánu			X
8	projednání konceptu		X	
9	souborné stanovisko	X	X	
10	návrh územního plánu			X
11	projednání návrhu		X	
12	stanovisko pořizovatele		X	
13	stanovisko nadřízeného orgánu			
14	vydání obecní vyhlášky	X		

### Tři hlavní etapy

Zadání	Koncept	Návrh
--------	---------	-------

Každá etapa je ukončena vždy projednáváním a schvalováním připraveného dokumentu

### Vyhledání zpracovatele

Významný bod, odpovědnost leží na schvalovateli – zastupitelstvu, často na základě výběrového řízení podle zákona o zadávání veřejných zakázek

Není přípustné požadovat „návrh, skicu“ řešení

Co je rozhodující pro dobrý výběr zpracovatele:

Cena

Doba plnění

Rozsah zakázky

Reference

### Průzkumy a rozbor

Analýza dosavadního územního rozvoje v řešeném území.

Cílem P+R je

a) Zhodnocení dosavadního urbanistického vývoje

b) Vyhodnocení dopadů územních limitů v území

c) Vyhodnocení problémových míst

Měly by obsahovat zakreslení dosavadního stavu, vymezení limitů využití území a vymezení problémových míst.

P+R jsou doplněny textovou zprávou,

P+R mají stejnou strukturu grafiky i textové zprávy jako další etapy územního plánu

P+R jsou podkladem pro zadání a samostatně se neprojednávají

### **Zadání**

První formalizovaný dokument s předepsanou strukturou.

Obsahuje textovou zprávu a výkres limitů využití území

Textová zpráva má obsah dán přílohou vyhlášky, má cca 10-30 stran textu a jeho součástí jsou i požadavky na budoucí změny využití území – 1. varianty budoucího řešení

Limity využití území vyplývají ze zákonů a dalších právních předpisů

Limity by měl připravovat na základě P+R pořizovatel, vždy je ale připravuje zpracovatel

### **Obecná struktura projednání**

#### **ORGANIZUJE POŘIZOVATEL ZA ÚČASTI ZPRACOVATELE**

•Vyhlášení zahájení projednání	1	
•Zahájení projednávání	15	15
•Datum veřejného jednání	45	30
•Ukončení projednávání	60	15
•Lhůta pro doručení zásilek	75	15
•Vyhodnocení projednání	?	?
•Dohadovací řízení	?	?
•Potvrzení dohadovacího řízení	?	?
•Schválení nadřízeného orgánu	?	?
•Schválení	?	?

### **Koncept**

První verze návrhu územního plánu, první verze budoucího řešení. Koncept může být zpracován ve variantách

Varianta malá

Varianta velká

Vyhláškou stanovená struktura textové zprávy, grafika ve stejném měřítku jako P+R a jako budoucí návrh,

Koncept musí obsahovat návrh 1. verze regulativů využití území

Koncept by měl vyřešit všechny body vyplývající ze zadání a měl by obsahovat všechny požadavky na budoucí vývoj území

Koncept je základní dokument při procesu přípravy ÚP

*varianty se v praxi používají málokdy – varianta malá → drobný rozvoj dané lokality umožněný stávající kapacitou inženýrských a technických sítí (využívá jejich rezervy)*

*varianta velká → předpokládá modernizaci a zvýšení kapacity sítí technické infrastruktury (vodovod, plyn, čistíčky odpadních vod = ČOV) – náklady investor promítne do ceny domů.*

*Další typy – variant*

*- obchvat – varianty: vpravo či vlevo, biokoridor - varianty: severně či jižně od obce*

- *alternativní trasování*

*postup – v praxi: - použije se vždy velká varianta → při projednávání s orgány státní správy můžu ustoupit k malé variantě*

- *koncept – část textová, grafická a tabulková*

- *grafická část musí řešit celé správní území obce (měřítko 1:2880 malé obce, 1:5 středně velké obce, 1:10 městečka a města)*

- *výkres využití funkčních ploch/celků, dopravní a technické infrastruktura, řešení krajiny a zemědělská příloha (výkres zemědělských ploch a jejich bonity – BPEJ) – hlavní je výkres využití ploch*

- *textová část – 16 kapitol – musí být doplněna 1. verzí regulativů využití území (regulativy musí být vztaheny ke konkrétním funkčním celkům a musí používat stejné kódové označení kvůli čitelnosti)*

*koncept shrnuje všechny požadavky rozvoje území, nabízí nejen limity ale i regulativy budoucího vývoje – klíčový dokument*

## Návrh

Upravený a opravený koncept, kde jsou změněny body a plochy, které při projednání konceptu „neprošly“.

Stejné měřítko, stejná textová zpráva, součástí je i návrh vyhlášky – funkční a prostorové regulativy využití území

Návrh je zásadně invariantní a musí obsahovat **pouze** to, co bylo projednáno a schváleno v rámci konceptu. Do návrhu nelze zavádět nové požadavky na změnu využití území, doplňovat požadavky.

Návrh se zpracovává podle souborného stanoviska a zpracovatel je povinen respektovat pokyny vyplývající ze souborného stanoviska

*územní plán měl do roku 1989 regulační charakter – funkci omezování výstavby – nabízel pouze plochy pro státem stanovené priority, zatímco dnes se jedná spíše o nabídku ploch pro potenciální investory (nepředpokládá se využití všech ploch v nejbližší době. Kritika – enormně zatěžuje krajinu, dochází k „zaplevelování“ krajiny malými skupinkami rodinných domků → proto územní plán má stanovit funkční a prostorové regulativy. Bohužel v ÚP chybí podmínka, aby zastavovací studie byla zpracována pro celou lokalitu, či její podstatnou část – tj. síť a infrastruktura by se plánovala pro celou lokalitu.*

*Souborné stanovisko je výsledkem projednání konceptu, které shrnuje všechny připomínky, které ke konceptu zazněly. V případě rozporů platí princip dohody. Stanovisko musí být striktně jednoznačné jak v textové tak v grafické části (neumožňuje alternativy), neobsahuje varianty (nesmí obsahovat neurčitá vymezení jako výrazy typu: „na většině ploch“, „na území není přípustné stavět..“ atd.). Od konceptu se moc neliší – př. zmenšení z velké na malou variantu.*

*Zpracovatel je povinen respektovat pokyny v souborném stanovisku (je to technický dokument) – při projednání se kontroluje, zda byly tyto požadavky splněny.*

## Stanovisko nadřízeného orgánu

Posouzení, zda byl územní plán zpracován v souladu se zákonem a zda-li byly všechny námitky dohodnuty a připomínky vyřešeny.

Nadřízený orgán posuzuje:

1. Opravený návrh (čistopis) územního plánu
2. Stanovisko pořizovatele
3. Návrh vyhlášky\*
4. Návrh usnesení
5. Důvodovou zprávu (není nutná)

\* posuzuje, zda vyhláška není v rozporu s jinými právními předpisy (zda je legální)

## Vyhlášení a závaznost

Územní plán schvaluje usnesením zastupitelstvo obce a vyhláší jeho závazné části obecně platnou obecní vyhláškou

Schválení – výrok zastupitelstva

Vyhláška – platná 15. den po vyvěšení na obecní tabuli

Po schválení obec vypisuje registrační list a odesílá k evidenci

Schválené územní plány opatřuje nadřízený orgán schvalovacím razítkem kvůli verifikaci originálu.

*obsahuje jednotlivé funkční plochy / celky a jejich regulativy, vymezuje zastavitelné území a nezastavitelné území (louka, les, pole, rybník...) a jejich regulativy.*

*Verifikace = razítko – doložka o schválení, výkres funkčních ploch*

*Do doby schválení není územní plán vymahatelný, takže dostanu-li např. 14. den stavební povolení na něco, co není v souladu s územním plánem → můžu si to postavit.*

## Struktura vyhlášky

Vymezení jednotlivých funkčních celků nebo funkčních ploch a pro každou jednotku:

### **Vymezení funkčního celku (plochy)**

Funkční celek je vymezen parcelami č. ....

Funkční celek je vymezen místními komunikacemi (ulicemi) s názvem

### **Funkční vymezení**

Funkční celek je vymezen jako obytný, rekreační, výrobní, zemědělský, skladový apod.

### **Přípustné využití funkčního celku**

Ve funkčním celku je kromě hlavní funkce možné umístit i jiná zařízení za těchto podmínek .....

### **Nepřípustné využití funkčního celku**

Ve funkčním celku není přípustné umístit zařízení zemědělské velkovýroby, skladové plochy, vysokopodlažní zástavbu apod. ....

### **Architektonické a prostorové regulativy využití funkčního celku**

*jednoznačné vymezení funkčních ploch.*

*doplňkové funkce = př. v obytném domě může být také i obchod*

*nepřípustné funkce – často se vůbec neuvádí*

*architektonické regulativy – stavební čára (zarovnání domů) – př. 2m od uliční čáry, všechny domy orientovány průčelím na této čáře – snaha o jednotný výraz lokality.*

*prostorové regulativy – př. musí být studie zastavitelnosti, minimální šíře komunikací nebo minimální velikost souvislé plochy pro veřejnou zeleň*

## Typy architektonických a prostorových regulativů

Podíl zastavěnosti	% zastavěných ploch
Uliční čára	hranice parcely
Stavební čára	hranice objektu (štítu)
Zastavitelná čára	za touto hranicí musí být objekt
Výška střechy, římsy	
Tvar střechy	sedlová, valbová, pultová, plochá
Parkování vozidel	
Veřejná prostranství	
Typy komunikací, .....	

## Změny podle nového SZ

Nový SZ upravuje postup pořízení ÚP

1. Stanovuje postup zpracování jako dvojstupňový – odpadá koncept

2. Vynechává zbytečné P+R a rovnou zpracovává zadání ÚP.

3. Upravuje lhůty pro projednávání územního plánu a stanovuje pravidlo, kdo se nevyjádřil, má se za to, že souhlasí

Veřejně se projednává pouze návrh, lhůty 30+30, pro zadání platí pouze vystavení a lhůta 30

Prověření souladu s principy trvale udržitelného rozvoje.

– Rada obcí pro TUR

1. výrazné zjednodušení (systém: „pokud chcete, udělejte si koncept, ale není to povinné) a zrychlení až o 2 roky

2. vynechání průzkumů a rozborů (P+R) – stejně se nedělají

3. pravidlo „mlčení je souhlas“

sjednocuje všechny lhůty (30+30). Rada obcí pro TUR je nesmysl, který asi nikdy nebude fungovat.



#### Otázka:

Najděte v územním plánu Prahy regulativy pro prostor Albertova  
[www.praha-mesto.cz](http://www.praha-mesto.cz) rubrika potřebuji vědět – územní rozvoj

### Vyhláška

Závazné části schváleného územního plánu se vyhláší obecně závazným právním předpisem – vyhláškou

Územní plán schválen usnesením zastupitelstva a závazné části vyhlášeny vyhláškou

Vyhláška je platná po 15 dnech od vyvěšení na obecní tabuli

Platná pro všechny účastníky územního řízení

Změny ve vyhlášce pouze formou změn územního plánu

**Sdílená pravomoc zastupitelstva** (pravomoc „vem to jak to je, nebo nech být“)

### Změna územního plánu

Probíhá podle stejných procedur jako postup zpracování územního plánu

Změny se může týkat jednotlivých lokalit (ploch) ve schváleném územním plánu

V zadání je možné požádat o zkrácení zpracování vynecháním části koncept - pouze dvě etapy projednávání

*změna ÚP = vymezení nových ploch - plochy, které byly dříve nezastavitelné → dnes díky změně ÚP jsou zastavitelné. Méně často řeší zastavěné území – př. změna aby v parku mohla být také hřiště. Změnu pořizuje obecní úřad, schvaluje zastupitelstvo.*

### Územní řízení

Nástroj rozhodnutí o využití pozemku, lokality, rozhoduje o podmínkách využití území (stavby) a jeho vlivu na okolí nemovitosti.

Pro drobné stavby nebo pro stavby, kde se nemění využití území, není nutné provádět územní řízení

*týká se pozemku, na kterém se něco chystá a jeho vlivu na okolí (kde a jak velký dům bude stát na parcele, kudy tam přivedu inženýrské sítě a kudy tam budu přijíždět – vzhled domu se řeší ve stavebním řízení)*

### Typy územního řízení

Typy územních řízení

- a) rozhodnutí o umístění stavby, (umístění stavby na parcele)
  - b) rozhodnutí o využití území, (změny funkčního využití)
  - c) rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu,
  - d) rozhodnutí o stavební uzávěře,
  - e) rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.
- pro výstavbu jsou klíčové a), b)*

### **Postup zpracování ÚŘ**

Územní řízení provádí stavební úřad na návrh žadatele

Žadatel předloží zpracovanou dokumentaci, zajistí její odsouhlasení (potvrzení) od orgánů státní správy a správců sítí a předloží stavebnímu úřadu.

SÚ zahájí územní řízení, prověří dokumentaci, případně nechá dokumentaci doplnit, vyzve dotčené orgány, aby se k návrhu vyjádřily a stanoví místní šetření.

Účastníkem je vždy obec, vlastníci sousedních nemovitostí, registrovaná občanská sdružení

*územní řízení se zahajuje podáním žádosti, žadatel zajišťuje potvrzení (razítka) od orgánů státní správy (v Praze 57 institucí). Problém – projekt často zdržují registrovaná občanská sdružení kvůli formálním nedostatkům v řízení.*

### **Územní rozhodnutí ÚŘ**

Výsledek projednání územního řízení

Vydává stavební úřad po ukončení projednání

ÚŘ pro umístění stavby nebo využití územní platí pouze 2 roky, platnost lze prodloužit na další 2 roky

Stanovuje podmínky pro umístění stavby na parcele, pro změnu využití území, ÚŘ je podklad pro stavební řízení

Musí respektovat územní plán

Není-li územní plán schválen, vychází se z potřeb využití území.

Obec nemá právo veta, ale je významný účastník řízení

### **Územní řízení podle nového SZ**

Podobné typy ÚŘ

- a) rozhodnutí o umístění stavby,
- b) rozhodnutí o změně využití území,
- c) **rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,**
- d) rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
- e) **rozhodnutí o ochranném pásmu**

Možnost nahradit **územním souhlasem** (bez projednávání) je-li zpracován regulační plán → *zjednodušení*

V zastavěném území, je-li žádost ve „veřejném zájmu“.

*územní souhlas = dohoda aktérů o funkční využití území*

### **Územní nařízení (nový SZ)**

Územní nařízení se vydává pro vyhlášení

- a) Stavební uzávěře

týká se pouze nových staveb

- b) Nařízení o asanaci území

při živelné pohromě k odstranění následků

Vyhlašuje stavební úřad



*územní nařízení = rozhodnutí státu vůči všem účastníkům územního rozvoje → stavební uzávěra vyhlášována rozhodnutím státu*

## **Stavební řízení**

Základní typ řízení pro projednávání v rámci povolování jednotlivých staveb

Vždy vede místně příslušné stavební úřad

Rozhoduje o stavebně technických podmínkách stavby (*tj. aby dům nespadl, neshořel*)

Posuzuje se stavebně technická dokumentace – projekt z hlediska obecných zákonných předpisů a pravidel

Nerozhoduje se z hlediska estetiky, „vhodnosti“ apod.

Neměly by rozhodovat subjektivní hlediska typu líbí - nelíbí

## **Postup zpracování projektu**

Investor předloží projekt zpracovaný oprávněnou osobou (autorizace).

Projekt musí splňovat obecně platné technické a další předpisy

Investor zajistí jeho soulad s orgány státní správy a správci sítí a potvrzení tohoto souladu.

Orgány státní správy mohou zadat některé doplňující podmínky.

Stavební úřad zahájí projednání vyhláškou a stanoví místní šetření.

## **Účastníci řízení**

Stavebník – investor

vlastníci sousedních nemovitostí

další orgány státní správy

*Obec není účastníkem řízení, pokud není vlastníkem sousedního pozemku.*

## **Stavební povolení**

Výsledek projednání stavebního řízení

Rozhodnutí o povolení stavby a stanovení podmínek této stavby včetně napojení na síť, technických podmínek, záboru prostranství, přístupu na stavbu apod.

Stavba musí probíhat v souladu se projektem a stavebním povolením

Stavební dozor investora kontrola průběhu stavby, stavební deník

Po dokončení stavby KOLAUDACE – posouzení, zda stavba odpovídá zadaným podmínkám projektu a stavebního povolení

*stavební povolení řeší i organizaci stavby – je to papír s podmínkami – projekt musí splňovat musí být: dozor investora, stavební deník (záznam o průběh stavby, případné odchylky od projektu, časová posloupnost prováděných prací, materiály)*

## **Ohlášení**

U drobných staveb nebo při rekonstrukcích, které nemění prostorové nebo funkční využití stavby je možné je možné pouze stavbu oznámit s jednoduchým zákresem změn.

Neprojednává se

O možnosti oznámení rozhoduje kromě vyjmenovaných případů stavební úřad

Typy oznámení

Plot, garáž, přístavby domu, rekonstrukce domu, výměna střechy,

*pokud bourám zdi či jinak měním dispozici domu, bytu – je to na stavební povolení*

*? výměna krytiny v Praze – pražská památková péče vyžaduje ohlášení, ale podle stavebního úřadu je nutné stavební povolení.*

## Pokuty

O výši udělení pokuty a její výši rozhoduje stavební úřad

fyzické osoby    právnické osoby

Do	10 000	200 000	stavba na ohlášení
Do	25 000	500 000	stavba vyžadující územní rozhodnutí, změny stavby, změna užívání stavby
Do	50 000	1 000 000	stavba bez stavebního povolení
Do	100 000		černá stavby v CHKO nebo NP

*obvykle se preferují různá dodatečná povolení, rekolaudace apod.*

*(podnikatel Mach přestavěl stadion Sparty bez stavebního povolení – pak stadion otevřel za účasti politických špiček a stavební úřad ho dodatečně povolil)*

*- nový SZ definuje pojmy jako rekonstrukce , oprava (zatím v zákoně není)*

## Rozhodnutí o směně pozemků (nový SZ)

Opatření proti blokování výstavby jedním minoritním vlastníkem pozemku v zóně pro výstavbu.

Vydává stavební úřad k efektivnímu využití zastavěného území nebo k prosazení stavby ve veřejném zájmu

Stačí zajistit souhlas 75 % všech pozemků a zbytek rozhodnutím o směně pozemků.

Návrh na směnu musí rozlohou a kvalitou odpovídat původnímu pozemku v rozmezí 10 % (zastavěné za zastavěné, zastavitelné za zastavitelné)

*když se vlastníci 75 % pozemků dohodnou → zbytek se musí podřídit*

*- v podstatě se jedná o vyvlastnění → dostal bych místo toho pozemek stejné velikosti a kvality někde jinde (návrh v zákoně pravděpodobně neprojde)*

## Tvorba územního plánu



**Otázka:**

**Kdy po schválení územního plánu se může zahájit proces přípravy změny územního plánu?**

## Základní urbanistická pravidla

Plynulý urbanistický vývoj území, návaznost na předcházející vývoj

Respektování hlavních urbanistických os rozvoje

Variabilita, nikoliv monofunkčnost funkčních celků a ploch

Přístupnost jednotlivých ploch

Respektování dominant v území

Respekt k lokálním potřebám vs. exhibice tvůrce (*respekt k tradici*)

*přístup k územnímu plánování je individuální a závisí na zkušenostech*

*urbanistické osy – zpravidla nějaká trasa komunikace, na níž navazuje náměstí - Praha má desítky os významné: Karlín-Libeň-Vysočany-Černý most, méně významné – průmyslová osa 19. století: Smíchov-Zlíchov (Anděl-Lihovar-Chuchle),*

*další osy: Stodůlky-Zličín-Rudná→Beroun*

*čím menší lokalita, tím výraznější jsou osy – u větších měst jsou osy méně výrazné, vážou se na komunikace – silnice, železnice...*

*vizuální osy – př. Washington – žádná stavba ve městě nesmí být vyšší než špička Kapitoly ČR – Pankrác – vizuální kontrast vůči Pražskému hradu, podobně jako Kramářova vila*

*mnohofunkční celky – sídliště, průmyslové zóny*

*variabilita – nutná nejen variabilita funkční ale i architektonická*

*přístupnost – jednotlivé funkční plochy musí být dobře propojené – nutná možnost více přístupů (což stará zástavba bohužel často neumožňuje) – přístupnost pro různé druhy dopravy (důraz na pěší nutný – v Americe možnost prakticky nulová – všude autem)*

## **Postup práce urbanisty**

Zpracování zadání - souhrn dosud známých informací o území

Základní zdroje informací

dosud zpracované projekty	obec*	*bohužel je často nemá
záměry obce	obec	
nadřazená a sousední ÚPD	kraj	př. ÚPD VÚC
informace od správců sítí TI		
informace o ochraně ŽP	Trojky**	**= obce s rozšířenou působností

sčítání

další zdroje informací

## **Tvorba konceptu**

### **Práce s mapou 1: 5000 (1:2880)**

hlavní a další centra

hlavní a vedlejší urbanistické osy

dominanty a horizonty

charakteristicky jednotlivých ploch (funkční i urbanistické)

hlavní směry přepravy

limity využití a bariéry využití

*urbanista pracuje na základě svých zkušeností a do jisté míry intuitivně*

*dominanty – (pozitivní, negativní) př. tovární komín, horizonty – důležité v členitém terénu  
nejdřív centra, osy, dominanty → oddělení a charakteristika jednotlivých ploch a identifikace  
jejich funkcí – př. hlavní směry přepravy (kudy lidi nejvíc jezdí)*

## **Tvorba urbanistického návrhu**

Návrhy:

1. změny funkčního využití stávajících zastavěných ploch
2. změny využití nezastavěných ploch v zastavěném území (zastavit vs. ponechat)
3. nové plochy pro rozvoj
4. výhledové plochy pro rozvoj

## **Urbanistické řešení v zastavěném území**

*Ochrana dosavadního urbanistického skeletu*

Návrhy možných lokalit přestavby

Stanovení architektonických a prostorových regulativů (*zahájení diskuze o regulativech*)

respektování k dosavadnímu charakteru výstavby, výška staveb, uliční čára, stavební čára, převažující typ výstavby, typ střechy,

Problémem je míra (stupeň) regulace, konflikt mezi modernisty a tradicionalisty,

„moderní architektura v původním hávu“

*Severojižní magistrála – typický příklad nerespektování urbanistického skeletu*

*problém – přístup k územnímu plánu - ? stimulační nebo regulační rámec*

*„moderní architektura v původním hávu“ - často zůstane jen přední stěna, zbytek hypermoderní stavba – př. Carrefour Nový Smíchov – zachovaná přední fasáda původní průmyslové budovy*

### **Příklady řešení v zastavěném území**

Průmyslové areály města 19. století jsou v druhé polovině 20. století postupně opouštěny a jsou plochami přestavěb

Navrhované funkce

administrativní budovy

komerční (nákupní) areály

ojedinele a doplňkově sport, zeleň, bydlení

Praha – Karlín, Libeň, Smíchov, dolní Holešovice, Pankrácká pláň

Paříž – La Defence, Centre Pompidue, Les Halles

Londýn – Docklands

*La Defence – koncept De Gaulla z 60. let – realizován o generaci mladšími urbanisty,*

*respektuje Paříž – nový triumfální oblouk navazuje na Champs Ellysées*

*Docklands – do sebe uzavřený areál špatně propojený se zbytkem Londýna*

*př. koncept Žižkov 1970-1980 – vše se zbourá a postaví se paneláky (dost otřesné)*

### **Urbanistické problémy**

Klíčovými urbanistickými problémy rozvoje města jsou:

- Revitalizace starých a opuštěných průmyslových zón
- Řešení průjezdní dopravy
- Doprava v klidu
- Vylidňování centra
- Zajištění základního občanského vybavení v centru města

*řešení průjezdní dopravy – 2 možnosti: vyřešit průjezd městem (do místa budou jezdit zákazníci) nebo vybudovat obchvat (a nikdo pak možná nebude do centra jezdit)*

*doprava v klidu – parkování – problém zvyšování počtu aut – lze vyřešit (viz. Smíchov – 3 podzemní parkoviště)*

*vylidňování centra – probíhá posledních 50 let – často se řeší stanovováním kvót bydlení, ale špatně se realizuje – důvod vylidňování je jednak ekonomický (vysoké nájem), dalším důvodem je přeplněnost centra („bydlet na Staroměstském náměstí je utrpení – celý den tam jsou trhy a spousty turistů, večer trhy skončí a z hospod se vyvalí ožralí Němci“)*

*- problém také zajištění základního občanského vybavení v centru – problém koupit př. prací prášek, mrkev, housku – buď nejde koupit vůbec – nebo za ceny pro cizince*

### **Rozvoj nových lokalit**

Základním urbanistickým problémem je propojení nových rozvojových lokalit s původní zástavbou.

Podmínky pro rozvojové lokality

návaznost na zastavěné území

dopravní a pěší propojení původní a nové zástavby

návaznost na uliční síť

propojení přes veřejná prostranství (hřiště, náměstí)

respektování typu a výšky staveb, orientace staveb

*pěší propojení – obvykle snaha investorů o co nejužší – tzv. obytné ulice (cca 4,5 m široké, bez chodníků)*

## Typy rozvojových suburbánních lokalit

Obytné celky monofunkční zástavba bez veřejné zeleně a veřejných ploch s minimální šířkou komunikace, nemožnost veřejné komunikace obyvatel, neexistence návaznosti na okolní urbanistickou strukturu, velké domy na malých parcelách  
Komerční areály (*Černý Most, Průhonice, Zličín*) velké celky sloužící pro obyvatele města, nutnost použití osobního auta, velké parkovací plochy, změny obchodních návyků, spojeno se zábavou a stravováním (*tendence vnutit návyk „shopping is funny“*)  
Průmyslové areály nejméně časté, nové závody vymístěné z centrálních průmyslových zón

## Problémy suburbánních zón

Přeměny venkovské zástavby na městskou

Zábor zemědělské půdy (*půda podle BPJ – 1. kategorie chráněna*)

Plošné rozšiřování města

Zvyšování dopravní zátěže v těchto lokalitách

Neexistence společenského života, málo sociálních kontaktů a neznalost svého prostředí, „Bílé vdovy“

Latentní konflikt mezi starousedlíky a náplavou

Održení od původních přátel, rodiny

*Zvyšování dopravní zátěže – problém – nefungují záchytná parkoviště (nejsou bezpečná), takže auta jezdí rovnou do města → zvyšuje se dopravní zátěž ve městě*

## Tvorba územního plánu

Digitalizace mapového podkladu

Zákres skutečného stavu, oprava chyb a nedostatků podkladové mapy

Zákres dalších liniových prvků a jevů (hranice, sítě, ochranná pásma)

Zákres návrhových ploch

### Používané barvy

#### barevné značení: plochy

červená	bydlení
fialová	občanské vybavení
šedá	průmysl
hnědá	zemědělská výroba
žlutá	zemědělská půda
oranžová	rekreace
žlutá	sport
modrá	vodní toky, plochy
zelená	lesy, louky, zahrady

#### linie

silnice, slaboproud, ÚSES návrh
polní cesty, cyklistická stezka
plyn
voda, kanalizace
ÚSES stav









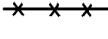

#### barevné značení: linie

ochranná pásma v barvě linie nebo plochy

hranice zastavěného, zastavitelného území, hranice obce, hranice funkčních celků černá

*není závazně stanoveno barevné schéma – vychází se z tradice*

### Používané značky - body

<b>Značky na katastrální mapě</b>		<b>Značky v územním plánování</b>	
bydlení		Strom (zelené kolečko)	
ostatní plochy		trafostanice	
voda	- 327 -	regulační stanice	
slučka		veřejně prospěšné stavby	
zahrada			
hranice zastavěného území			
louka			

### Ochranná pásma

Plyn 222/1994 Sb.

VTL (=vysokotlaký) plynovod o průměru DN do 20 cm 4 m

DN 20-50 8 m (DN... průměr potrubí)

DN 50 + 12 m

v zastavěném území STL 1 m

VTL v lese pruh o šíři 2 m

Vysoké vedení VN 22 kV - 7m (vede do každé vesnice a končí trafostanicí)

VN 110 kV

VN 220 kV 15 - 25 m

VN 400 kV

silnice 135/1961 Sb.

dálnice a rychlostní komunikace 50-100 m

silnice I. až III. třídy (mimo zastavěné území) 15-25 m

dálkové kabely 111/1964 Sb. 2-3 m

radioreleové paprsky 50 m + výšková hladina (mikrovlnný spoj – př. Česká televize → vysílač)

životní prostředí 114/1992

lesní plochy 50 m

vodní tok 20 m

Krajinný ráz, ÚSES, VKP

Železnice a další dráhy 266/1994

rychlostní a VTR návrhová rychlost nad 160 km/hod) 100 m

celostátní dráhy 60 m

vlečky 30 m

lanovka 10 m

tramvaj a trolejbus 30 m

## Urbanistické členění měst



**Otázka:**

**Najděte v publikaci Limity využití území ochranná pásma pro sítě VN a VVN**

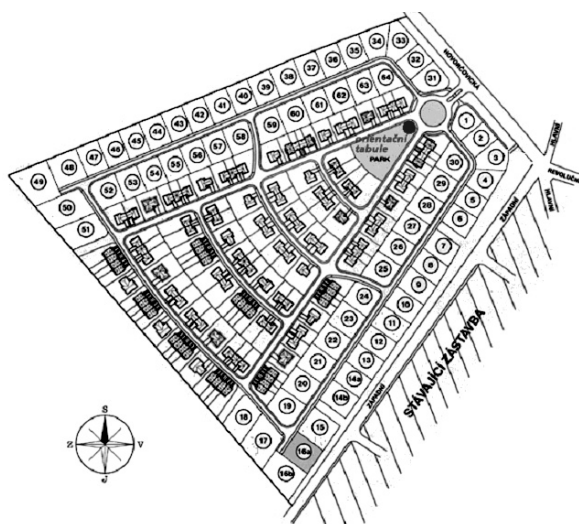
## Příklady urbanistického propojení



**Hostivice**  
- vilová čtvrť (ghetto)- vnitřně uzavřená lokalita s vlastním centrem, která vůbec nekomunikuje s okolím (jen 1 příjezd)



**Benice**  
- o něco lepší než Hostivice



**Hovorčovice**  
- neexistuje tu prakticky žádný veřejný prostor

## Typy městských zón

základní typy funkčních zonace:

- zóny podle převažujícího funkčního využití, (průmyslová, dopravní, nákupní, obytná),
- podle typu zástavby, (nizkopodlažní, vícepodlažní, činžovní, ),
- podle polohy městské části v rámci celého města (jádro města, širší centrum, okraj, periferie),
- podle sociálního postavení obyvatel (prestižní, středostavovská, živnostenská, dělnická, chudinská, ghetto), (dodnes hlavně v Americe)
- historická zonace (podle doby výstavby), (město 18., 19. století, suburbánní zóna)

Pro různé účely jsou používány různé typy zonace, možná i častá kombinace typů zonace

## Funkční zóny

Vymezení jednotlivých částí – zón města na základě převažující funkce

Jednotlivé typy funkčních zón odpovídají tradiční a historicky podmíněné urbanistické struktuře města,

Některé funkce jsou dlouhodobě stabilní → bydlení - a mění se jenom jejich vnitřní kvality

Některé funkce ztrácejí svůj význam → průmyslová výroba

Vznikají nové funkční zóny → nákupní megapolis

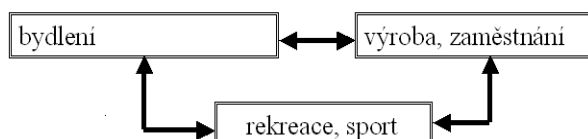
Se změnou sociálně ekonomických podmínek – společenská revoluce dochází i k změně nároků na využití jednotlivých typů zón a je nutné jejich přestavba, rehabilitace nebo rekonstrukce. \*\*

*po roku 1950 v západní Evropě a po r. 1990 i ve východní Evropě se některé funkce z měst vytrácí (př. 60. léta – USA – průmyslová města – Chicago a Detroit – dnes už průmysl ne)*

*\*\* nutná př. přestavba panelových sídlišť – otázka je, zda vůbec někdy odpovídala potřebám obyvatelstva*

## Oddělení nebo splývání zón?

Mají být jednotlivé funkce ve městě integrovány nebo mají být odděleny a plochy mají mít větší specializaci.



Koncept „moderního města“

předpokládá oddělení jednotlivých hlavních funkčních ploch

Velký pohyb osob, velké nároky na dopravu

*koncept nejlépe patrný u velkých průmyslových podniků*

*– př. bydlení – Jižní Město → práce – Vysočany → oddych – centra Hostivař, Divoká Šárka  
původně vychází z Corbusierova konceptu*

*dnes dochází do jisté míry k opakování tohoto trendu*

*centra bydlení – uzavřené čtvrti rodinných domků (místo dřívějších panelových sídlišť)*

*centra zábavy – nákupní centra + zábava (kina, restaurace)*

*- už ale nedochází k masivním přesunům obyvatel do zaměstnání díky jejich diverzifikaci*

## Současné trendy

Budování integrovaných lokalit, které nabízejí více funkcí, překonání tezí monofunkčnosti, snaha o funkční a sociální variabilitu.

Skutečnost:

Monofunkční nákupní a zábavní střediska mimo zastavěné území města

Vylidňování centra – ztráta obytné funkce

Monofunkční kancelářské a správní areály

Sociální segregace v kondominiích

*současná komerční výstavba preferuje bohužel jednoduchost → monofunkčnost*

## Zóna bydlení

V 50. letech odstraněna bytová nouze, zvyšování kvality bytového fondu, zvyšování kvalitativních rozdílů mezi obytným standardem

Migrace do měst z venkova, ze zahraniční (bývalé kolonie)

Sociální, ale i národnostní segregace

Nové organizační formy bydlení - kondominium

Plošný rozvoj nízkopodlažního bydlení v RD

Socialistické státy – sídliště, sociální nivelizace



*řešení bytové nouze → hromadná typová výstavba – hlavně paneláky*

*problém migrace obyvatel do měst – celá Evropa*

*USA – národnostní segregace není (přistěhovalci jsou všichni) ale velmi patrná sociální segregace (rozdělení na ty, co na to mají a ty, co na to nemají)*

*sociální nivelizace – všichni stejné příjmy ale i bydlení (všichni stejně hnusné paneláky)*

### **Prestižní obytné zóny**

Prestižní obytné zóny **v centru města** – v historickém jádru, staré domy, velké byty, nutnost nákladné rekonstrukce, atypické bydlení, blízkost společenského života, často specifické skupiny obyvatel – umělci apod.

Problémy s parkováním, problémy s extrémním zatížením centra

*problémy – př. noční hluk, nakupování – oblasti prestižní prakticky ve všech velkých evropských městech*

**Vilové čtvrti** Prvorepublikové vilové čtvrti v zeleni, vysoký obytný standard, dlouhodobě nejvyšší ceny na trhu nemovitostí,

*- nejsou problémy s parkováním, často tu bývají ambasády*

Vybrané **suburbánní tradiční lokality** „vyhlášené lokality, zpravidla s dlouhou tradicí (z konce 30. let) a se specifickým koloritem

Jevany, Průhonice, Černošice

### **Středostavovské bydlení**

Velmi rozrůzněná struktura a ve městě plošně nejrozsáhlejší,

**Činžovní domy města 19. století**

Velmi dobře vybavené byty s dobrou polohou na vnějším okraji centra, dobrá dopravní dostupnost, horší stavebně technický stav, Vinohrady - vyšší obytný standard (*úřednictvo*), Žižkov - živnostníci, Smíchov - dělnické město

**Suburbánní výstavba** – výstavba RD na malých parcelách a bez další obslužné infrastruktury - *Hostivice apod.*

**Sídliště** – vybrané lokality se stabilizovanou populací v druhé generaci s dostatkem obslužných funkcí, menší obytné soubory

Petřiny, Solidarita, Spořilov, Pankrác, *Barrandov, ..... - dnes prochází revitalizací*

### **Sociální bydlení**

Byty a domy s malým podílem vložených investic a ve špatném stavebně technickém stavu, nízká participace obyvatelstva

**Staré dělnické čtvrti** s byty v nízké kvalitě a bez technického zázemí, často malé byty, sociální problémy *Karlín, Holešovice - relativně snadná rekonstrukce*

*Karlín po povodních změna – totální rekonstrukce → zvýšení obytného standardu → posun ke středostavovskému bydlení*

Nestabilizovaná a velká **panelová sídliště** bez doplňkových funkcí a s omezenou možností služeb, velké domy bez sociální kontroly (*anonymita*) - Jižní město

Tyto lokality mají horší image, investice je proto málo efektivní, při souvislejší investici do většího celku dochází k posunům do středostavovské zóny

*- zvyšující se sociální heterogenita obyvatelstva → různé nároky na bydlení – kdo může (kdo na to má), ze sídliště odchází → snižování šance na investici*

### **Slumy a gheta**

Vysoká míra degradace obytného prostředí

Vysoká pravděpodobnost sociálních problémů,

Výskyt v blízkosti periferie nebo průmyslových areálů

### **Proces ghetoizace**

Postupný a akcelerující proces zhoršování obytného standardu současně se snižováním sociálního statusu bydlícího obyvatelstva, nelegální obyvatelé, a plošné rozšíření i na další domy v lokalitě

Příklady: Chánov, Trmice, Matiční ul. *(některá sídliště v Havířově, Košicích)*

*spojen se sociální, ekonomickou a stavebně-technickou degradací – ti, kteří mohou, odcházejí – na jejich místo přicházejí sociálně slabší (obecný trend u každé metropole)*

*vznik gheta:*

1) *spontánní – vznikají jako nové lokality → obydlování oblasti chudým obyvatelstvem (dřív Bohdalecká nouzová kolonie)*

2) *původně stabilní zóna → změna sociálně-ekonomických podmínek → ghetoizace – postupný propad – nové, sociálně nepřizpůsobivé a nelegální obyvatelstvo velmi rychle vytlačí původní obyvatele*

*? jak tomu zabránit – zabránit koncentrování sociálně nepřizpůsobivých obyvatel (př. neplatičů nájemného) v městech*

### **Gentrifikace**

Spontánní regenerace obytných zón migrací mladších a ekonomicky schopných obyvatel do lokality

Noví majitelé sami rekonstruují domy a byty a zvyšují jejich obytný standard a tím i standard celé lokality. Omezuje se na vybrané domy, nebo lokality.

Praha - Vinohrady

Časem gentrifikované obyvatelstvo stárne, není schopno pokračovat v údržbě BF (BF = bytový fond) a proces gentrifikace se může po 40-50 letech opakovat

### **Sociální homogenizace**

Záměrné vršení různorodých sociálních skupin v jednom obytném okrsku s cílem vzájemného poznání a společné participace na rozvoji lokality.

Prosazováno např. ve Skandinávii, zcela odmítnuto v USA\*

Tato politika vyžaduje veřejné investice do BF a komunální vlastnictví části BF  
*snaha aktivně zabránit sociální či příjmové segregaci*

*\*USA – komunální vlastnictví BF je zcela ojedinělé*

### **Filter down teorie**

Předpokládá migraci movitějších obyvatel na výhodnější podmínky v klidnějším prostředí na okraji města a zdůvodňuje suburbánní výstavbu.

Na místa původních bytů se stěhují nižší příjmové skupiny a na jejich místa pak nejnižší příjmové skupiny. Město je koncentricky rozděleno tak, že v centru a jeho okolí bydlí nejchudší a dále směrem k okraji města se zvyšují příjmy obyvatel.

Problém – regenerace historického jádra, bohaté činžovní domy

Uplatněno v USA

*vychází z jednoduché úvahy, že kvalita bydlení se zvyšuje se vzdáleností od centra*

*- v Evropě se nemůže uplatnit, protože stále platí vysoká kvalita bydlení v městě 19. století – tj. okraj uvnitř města*

*- uplatnění vede ke vzniku čtvrtí – ghet typu Bronx, Harlem či v extrému → downtown – tj. v centru jsou jen kanceláře (mrakodrapy), okolo pak nejchudší čtvrti*

### **Trade Off teorie**

Porovnání nákladů na bydlení včetně služeb a nákladů na dopravu.

Předpokládám, že obyvatel má zájem minimalizovat svoje náklady na zajištění bytu a dopravy do práce.

Zatímco v centrech vysoké náklady na bydlení, na okraji a na venkově nižší náklady na bydlení, ale vyšší náklady na dopravu. Vhodné pouze pro porovnávání venkov – město, nepopisuje distribuci bydlení uvnitř města.

*se zvyšující se vzdáleností od centra rostou náklady na dopravu a klesají náklady na bydlení – u nás zcela popřeno díky regulaci nájemného*

### **Urbanistické forma zástavby**

**Historické centrum** - různorodé domy na původních gotických parcelách, rekonstruováno zpravidla v období baroka nebo klasicismu, šikmí střecha, různé orientace domů

**Činžovní domy** klasické ulicové domy s jasně vymezeným vnitřním prostorem – dvůr, sedlová střecha, jednotná orientace domů, podobná dispozice bytů

**Sídliště 1950-1965** plochá střechy, samostatně stojící zděné domy bez rohů, více vchodů, přesto identifikovatelná přední a zadní fasáda

**Sídliště 1965 –1990** velké vícepodlažní domy, naprostá unifikace, stejné dispozice, neexistence vnitřního zklidněného prostoru

- *velké bloky – celá střední a východní Evropa – snižování obytného standardu*

→ *reakce: Barrandov, Řepy, Lužiny – pokus o vytváření uliční sítě a vnitřního zklidněného prostoru – dvory - problém – nepočítá s automobilismem, takže se dvory často používají k parkování nebo jsou zaplněny různými přístavbami, kůlnami atd.*

**Rodinná vila** velký vícepodlažní dům (možno i řadový) velké veřejné plochy široké ulice, parky, zahrady - 30. let 20. století – vysoký obytný standard

- *Hanspaulka, Střešovice, Břevnov, část Vinohrad – dodnes prestižní lokality*

**Nízkopodlažní ulicová zástavba** charakteristická menší města, jednotná uliční čára, malé zahrady, někdy nízká kvalita BDF, problémy např. s izolacemi

- *adekvátní běžným činžákům*

**Rodinné domy** na okrajích měst. Nízká architektonická kvality, vysoká cena za pozemek - malé parcely

- *nový typ výstavby – od jednoduchých až po velmi složité stavby*

**Řadové a atriové domy**, větší hustota zástavby při zachování vysokého standardu individuálního bydlení.

- *rodinný dům + malá parcela (tak akorát na slunečník) - př. H-System – Velké Přílepy*

**Venkovská předměstí** složité utváření parcel a chaotická půdorysná kompozice staveb - *střední města - připojení původní venkovské výstavby k městu – Staré Střešovičky*

### **Katastrální mapa**

Terénní cvičení: obec Škvorec, cca 8:00 – 15:00



Katastrální mapa 1948



Katastrální mapa 2000

*Používané značky (plochy a body) – viz strany 37-38*

## Další funkční plochy ve městě



### Otázka:

Navrhněte urbanistickou zonaci pro vybrané město s počtem obyvatel od 6000 obyvatel, proveďte zákres do plánu

### Tradiční průmyslové zóny

Průmyslové zóny na okraji vnitřního města

Vznik konec 18 stol (Anglie) a 19. století (také Praha). (1. fáze industrializace)

Převažující technologie - parní stroj

Lokace na základě dopravních a energetických zdrojů, a železnice.

Umístěny zpravidla u zdroje užitkové vody

Zaměření na textilní výrobu, později strojírenství, těžký průmysl, a další,

Zpravidla velké souvislé areály bez dalších doplňkových funkcí

- budovány za hradbami středověkého města spolu s činžáky

### Úpadek průmyslových zón

Tyto areály technologicky dožily po II. světové války

Růstem města se tyto lokality dostaly do vnitřního města a byly obklopeny zástavbou

– zhoršení dopravní polohy, obtížná modernizace, problémy s ŽP (hluk, emise)

Extenzivní využití pozemků – malé zhodnocení výhodné polohy

Postupné opouštění a stěhování výroby na okraj města nebo její zánik

Transformace na skladové zóny, opouštění, stavební devastace

Velmi špatný image lokality

USA, západní Evropa – snaha zbavit se těchto areálů – přesunout je z města, střední a východní Evropa tyto areály udržovala (ČKD kompresory, Škoda Plzeň, Ringhofferka Smíchov), teprve později → sklady, drobná řemeslná výroba → stavební devastace (př. areál ČKD Vysočany, jatka)

### Problémy revitalizace

Nutnost revitalizace a využití výhodné polohy

Problémy:

Likvidace staré ekologické zátěže, nutnost ochrany architektonického dědictví, problém projednání s veřejností,

Obtížná revitalizace pouze malé části lokality, velké investiční náklady

Nové využití těchto lokalit:

Komerční obslužné funkce

obchod, zábava, sport

Administrativní funkce

kanceláře

Bydlení

Cíl: polyfunkční využití lokality (mělo by to tak být)

### Možnosti revitalizace

Velká investiční náročnost, je vhodné investory podpořit

Nástroje podpory:

• Revitalizační (rozvojová) agentura přebírá staré závazky

• Odstranění staré ekologické zátěže (kontaminace zeminy apod.)

• Sjednání vlastnických vztahů a jejich zjednodušení – výkupy pozemků

•Zjednodušení územně plánovacího procesu – Peter Hall: vyřazení projednávání a zkrácení celého procesu

*nejlepší pro investory – přebrání závazků po zkrachovalém výrobcí apod. státem - běžné odstranění staré ekologické zátěže – stát spíše uhradí náklady – pro investora výhodné sjednocení vlastnických vztahů – obce vykoupí pozemky a uvedou je do vlastnický přehledného stavu – pak je teprve prodá investorovi*

### **Příklady revitalizace**

Praha:

Nový Smíchov – Centrum Anděl, Karlín, Vysočany – Sazka Aréna

Další plochy pro revitalizaci

Vysočany, Holešovice, Libeň

Praha – Libeň – Olympijský stadion

Zájmy města: rozšířit centrum, zachovat bydlení, ochrana architektonického dědictví

Zájmy investora: zhodnotit investici,

Zájmy uživatelů : dostatek zeleně, obchod, služby, zábava, , ....

*Praha má velké rezervy – komunistické město preferovalo průmyslové areály na území města – dnes → největší plochy v blízkosti centra vlastní České dráhy*

*zájem investora (zisk) vs. zájmy uživatelů (zeleň, obchody...)*

### **Moderní typy průmyslových zón**

Vědecko-výzkumné parky

spojení vědy a výroby, zpravidla v technických oborech s napojením na technické vysoké školy (*od 60. let*)

Průmyslové zóny

Častý příklad v okolí středních a malých měst, vybudování a zasíťování lokality s dobrou dopravní polohou, snaha o přitáhnutí investora

*často využívané pro montáž výrobků, nikoli však pro vlastní výrobu – pro město riziko – takové investice lze snadno opustit a montážní závod přesunout př. na Ukrajinu*

Inovační centra a startovací průmyslové areály (*tzv. podnikatelské inkubátory*)

Slouží pro zahájení výroby, poskytují výhodné podmínky zahájení podnikatelské činnosti, slevy na nájmu, zdarma připojení na síť apod. Podnikatel může využít této lokality pouze na vymezenou krátkou dobu (do 3 let)

### **Urbanistické zásady řešení**

Zachování výškového a hmotového (*objemového*) měřítka okolních staveb

Architektura jednotlivých objektů vs. montované ocelokolny

Dostatek zeleně (*jinak vnikají fádňi jednoduché plochy*)

Vnitřní variabilita zastavěné i nezastavěné plochy

Dobré dopravní napojení pro výrobu, technologie i pro zákazníky a zaměstnance.

Spíše menší – variabilnější lokality

**Paradox :** opuštěné zóny ve vnitřním městě – nové zóny na okraji

*staré zóny (brown fields) – vysoká cena pozemků, problémy s dopravou, revitalizace je mnohem dražší než postavit nové zóny (green fields)*

### **Dopravní zóny**

První zóny byly budovány v souvislosti s rozvojem města v období průmyslové revoluce – **železnice, překladiště, přístavy**

Železniční uzly a přecladiště, rozsáhlé často pouze extenzivně využívané areály a koridory, které jsou velmi obtížně překonatelné – tvoří bariéru rozvoje

Původně vznikaly na okraji města, růstem města v jeho středu a tvoří překážku dalšího urbanistického rozvoje města

Problém oddělení nákladní a osobní dopravy a ploch seřadišť

Osobní doprava do centra města

Nákladní doprava na okraji města

*moderní zóny – př. letiště – nejen funkce dopravy ale i doplňkové funkce jako ubytování atd.*

### **Moderní trendy rozvoje železnice**

Možnost integrovat dopravní systémy (v Praze ROPID)

Osobní železniční, příměstská, městská doprava směřující do centra města

Problém vymístění nebo naopak podpory rozvoje nádraží v centru města (Brno, České Budějovice, Praha – střed,) – *uvazuje se např. o zrušení Masarykova nádraží*

Problém velkých ploch kolejišť a dalších doplňkových ploch (př. Praha - Bubny)

Komerční využití ploch pro železniční dopravu - *velké pozemky v centru – výtopny točny atd. nevyužívané, často ve špatném stavu*

Problém koridorů pro vlaky typu TGV (*jedná se o koridory z obou stran oplocené kvůli zvěři - tvoří razantní bariéru v krajině, problém s pozemním křížením*)

### **Silniční doprava**

Urbanistický rozvoj měst vyvolává také problémy se zajištěním individuální automobilové dopravy.

Problémy s :

Budování dálnic – vs. zatížení krajiny (př. průchod dálnice D8 přes České Středohoří)

Budování obchvatů měst – vs. „umrtvení“ města

Zajištění příjezdů do centra města vs. vnitřní dopravní okruh

Problém parkování ve městě

### **Koncepce rozvoje dopravy ve městě**

Při řešení dopravního napojení města je nutné řešit:

Průjezd městem

Parkování rezidentů, návštěvníků, firem

Koordinace veřejné dopravy a individuální dopravy

### **Koncepce uliční sítě ve městě**

Hlavní trendy

Radiální schéma koncepce hlavních komunikací směrem od centra na okraj

Okružní schéma systém dvou a více kruhových objezdů města, často v návaznosti na radiální komunikace

- *města s historickým jádrem, okruh bývá často v místě bývalých hradeb (v Praze to nejde kvůli členitosti terénu)*

Roštové schéma hlavní komunikace procházejí napříč městem – pražská magistrála

- *tento systém – většina měst USA (města bez historického dědictví)*

Jednotlivé ulice jsou tříděny podle svého významu do více kategorií

Od zklidněné ulice až po dálniční síť, norma určuje parametry jednotlivých kategorií

Pěší zóna pouze nejužší centrum města

## **Problém veřejné dopravy**

Kombinace více typů veřejné dopravy

Metro – páteřní řad , největší objem přepravených osob, nejméně závislé na vnějších vlivech, v případě výpadku, zhroucení dopravního schématu

Tramvaj – průjezd centrem města a připojení jednotlivých lokálních nebo doplňkových center

Autobusy –možnost napojení velkých obytných celků na okraji (*suburbánní lokality*)

Trolejbus –může nahrazovat tramvaj

Cyklodoprava - problém bezpečného průjezdu,ale také uložení kol

## **Doprava v klidu**

Moderní problém velkoměst – řešení parkování

Nárůst automobilismu – nutnost vyřešit parkování

pro rezidenty,

pro zaměstnance

pro podnikatele (služby pro obyvatele)

pro návštěvníky

Každá nová stavba musí mít kapacitu pro parkování uživatelů

Možnosti řešení Parkovací karty (Praha 1,2, 3, 7)

Zpoplatnění vjezdu Londýn

Hromadná parkoviště

*problémy – parkovací karty – 1) negarantuje parkovací místo (platí jen za možnost parkování), 2) problém jak oddělit rezidenty od podnikatelů, 3) jak řešit druhé auto v rodině, 4) jak řešit parkování poskytovatelů služeb (opraváři plynu a elektřiny, instalatéri ...)*

*hromadná parkoviště – typ P&R (park & ride) – není garantována bezpečnost, chybí motivace (platím za parkování a pak ještě za jízdné)*

## **Obchodní, komerční zóny**

Původně veřejné tržiště, moderní vznik až ve 20. století

Jednotlivé typy

**Obchodní ulice** - tradiční v centru, lokalizace pouze luxusních služeb, bankovní sektor, cestovní ruch, chybí základní potraviny

**Komerční areály mimo město** - typické pro USA, nyní dominující i v Evropě (*západní Evropa od 80. let, východní od 90. let 20. století*), centra obchodu, zábavy, velké nároky na dopravu, ohrožení tradiční maloobchodní sítě ve městě

**Tržiště** – nyní především potraviny, textil, zpravidla nižší kvality, hygienické problémy, problémy s legalitou prodávaného zboží (*spolu s velkými nákupními areály postupně vytěsňují maloobchody*)

**Areály veřejných služeb** – školy, nemocnice, veřejná správa,

- *Dejvice – areál vysokých škol (VŠCHT, ČVUT), Karlov – nemocnice, Albertov - UK*

**Kancelářské a obchodní parky** – moderní prostředí, vysoká míra kontroly zaměstnanců

## **Zóna sportu a rekreace**

**Celoměstská sportoviště** - budováno od 20 let, kombinace více typů sportů od profesionálních stadionů až po doplňkové rekreační aktivity, součástí také zařízení obchodu a restaurace různého typu, využíváno i pro kulturní akce, koncerty apod. (*př. stadion Strahov*)

**Zábavní parky a výstavní areály** - existence ve velkých městech, kombinace aktivního trávení volného času, kultury a zábavy  
(Výstaviště Holešovice, Brno, Praha – Letňany)

**Městské parky, příměstské lesy** - budovány od renesance, původně pouze pro šlechtu, později i „lidová zábava“ problém ochrany souvislejších ploch před intenzivním rozvojem výstavby

**Velkoplošná chráněná území** - nejvíce zachovalé původní prostředí, nutnost jeho širší ochrany, umísťování pouze územně nenáročných činností  
(Drahanská rokle, Dalejské údolí)

### **Městské památkové rezervace a zóny**

Historická jádra měst – problém jejich přestavby a implantace moderní architektury  
Speciální program MK ČR – dotace obnovy v MPZ a MPR

Účelná podrobnější regulace v podobě regulačního plánu,

problémy barvy fasády, tvarů oken a vjezdů, střešní krajina, lokalizace činností

Umístění reklamy, složitější povolování jednotlivých staveb, rozpor mezi investičním záměrem a rychlostí realizace a nutnou ochranou historického dědictví

Příklad – židovský hřbitov v základech budovy České pojišťovny

*problémy: nutnost rekonstrukce vs. ochrana a zachování architektonického dědictví  
př. půdní vestavby – majitel vs. památkáři*

## **Urbanistické problémy rozvoje venkovských sídel**

### **Stabilita osídlení**

Územní rozvoj venkovských obcí byl postupný a kontinuální,

Na venkově se neuplatňovaly (*do 90. let 20. století*) avantgardní nebo extravagantní směry nebo typy staveb.

Venkovská stavba uplatňovala převažující nebo obecně sdílený styl a sloh.

Venkovské stavby i bez ÚPD respektovaly základní urbanistické formy a řád obce.

Konzervativní způsob života, hospodaření – konzervativní způsob bydlení

Bohuslav Blažek - venkov - život v kruhu

- město – život v přímce

### **Urbanistické koncepce venkova**

Otevřená ves: dvorcová zástavba

Uzavřená ves:

Ulicovka, potočnice, kruhová, polokruhová pravidelná návěs

Dům plnil funkci obytnou, a hospodářskou – zemědělská výroba

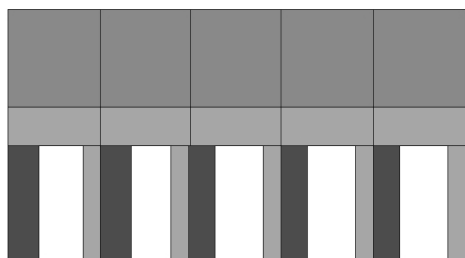
Zemědělské zázemí tvoří stodola chlévy a stáje a často mají větší rozsah než obytná část domu

**Typy venkovských struktur** (*viz. strana 3*)

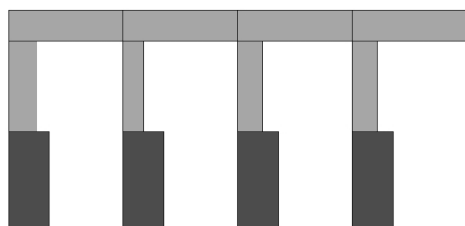


## Tradiční uspořádání domu

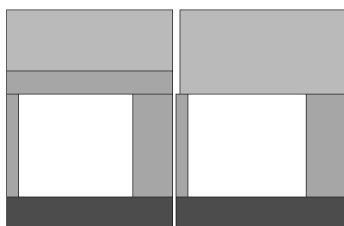
*Původně*



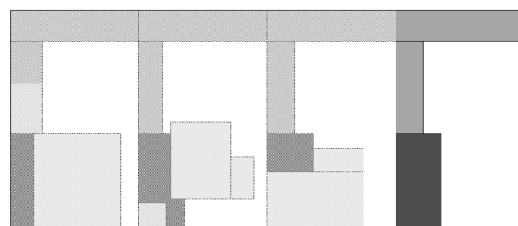
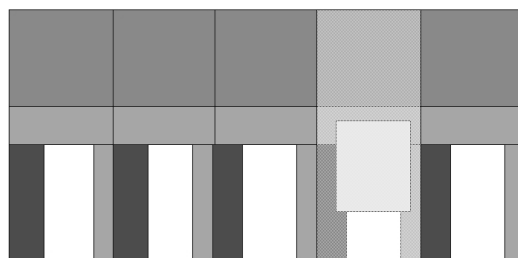
*jednotná stavební čára*



*stodola, chlév, obytná část*



*Dnes*



*nová výstavba nerespektuje stávající vzhled*

## Dispozice venkovského domu

8-12 m



4-6 m

## Urbanistické změny na venkově

Změna způsobu života na venkově - změna funkčního využití jednotlivých domů  
Původní zemědělské usedlosti ztratily svoji výrobní (zemědělskou) funkci a i na venkově stejně jako ve městě začala dominovat pouze obytná funkce.  
Zemědělské zázemí změnilo svůj význam na drobnou řemeslnou výrobu a hobby dílnu

Dílem to byla nutnost, dílem skutečně koníček

## Hlavní rozvojové problémy

Dobudování technické infrastruktury  
Zajištění provozu veřejné autobusové dopravy  
Oprava místních komunikací

Rekonstrukce domů v majetku obce

Způsoby regulace nové výstavby

Zajištění pracovních příležitostí na venkově

Využití trvale prázdných domů, Rekreaace

*2 klíčové problémy – pracovní příležitosti a veřejná doprava (autobusy)*

### **Nová výstavba na venkově**

Snaha o „moderní“ výstavbu – přijímání městských stavebních vzorů  
(balkon, terasa, plochá střecha)

Typové stavby „Šumperák“, Okál

Potlačení výrobního zázemí domu

Budování okrasné předzahrádky (cypřiše, thůje, stříbrné smrky)

Snaha o individuální RD, málo domů na hraně parcely

Nerespektování tradičních vzorů

bytovky



Vlevo řadová výstavba, vlevo tzv. Šumperák – obojí ve Škvorci - foto Jan Helebrant

### **Řešení veřejných prostorů**

Místo setkávání – kostel, škola

Místo veřejných budov - radnice, pastouška

Místo společné péče o drůbež, hospodářsky využito, doplněno o vodní plochu

Moderní využití návsi – parková úprava a zpevnění ploch

Nevhodné příklady parkové úpravy – nepůvodní jehličnany (stříbrný smrk), betonová požární nádrž, necitlivé umístění obchodu, špatně vedené cesty přes park, neudržovaný pomník padlým z I. sv. války.

Umrtní návsi

Vyasfaltování návsi

### **Zemědělské provozy**

Tři etapy umístění zemědělských provozů

1. U samostatně hospodařících sedláků do roku 1950

2. Ve velkých statcích na návsi 1950-1970

3. V zemědělských areálech na okraji obce 1970 -1990

Velké statky sedláků po kolektivizaci sloužily jako centrum prvních JZD, špatná nebo žádná údržba, po opuštění, chátrají a na jejich místě buď bytovky nebo nákupní středisko, obchod, nebo nevyužitá místa, ruina.

Na venkově nebyla kontinuita údržby největších domů

## Další veřejné stavby

Původní veřejné budovy

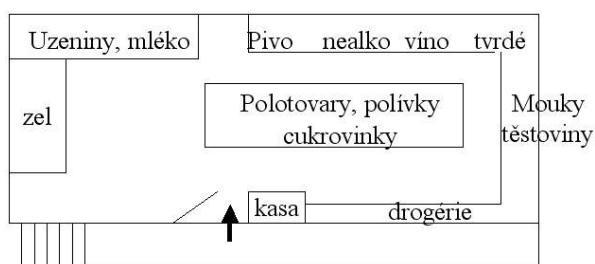
kostel, kaple, škola, pastouška, obecní dům, sokolovna

Nynější veřejné budovy

škola, obecní úřad, obchod, nákupní středisko, sokolovna, kostel, kaple, kulturní dům

V letech 1950-1990 nebyla kontinuita údržby některých staveb na venkově a ty velmi rychle chátraly, (kostely, statky,) a místo toho se budovaly nové velké stavby OV (kulturák, nákupní středisko). Nyní není jasné další využití

## Obchod na vesnici



Stavba v AKCI Z

Nekvalitní technologie, velké tepelné ztráty, zbytečně rozsáhlé, obtížná

schopnost konkurovat – to vše vede k

uzavření těchto obchodů, nebo si je obec musí zpětně odkupovat

## Charakteristické znaky domu

Sedlová nebo valbová střecha

Přízemí a podkroví

Rozsáhlejší hospodářské zázemí

Pravidelný půdorys domu (obdélník)

Zemědělská zahrada

## Urbanistické zásady řešení venkovských sídel

Respekt:

k původním typům staveb (hrázděné domy, selské baroko, (dřevěnice)

k původní urbanistické struktuře – stavební čára, umístění stavby na parcele apod.)

k měřítku staveb a architektonickému detailu

Nutnost náhrady ruin

Rozvoj siluety obce (kostel, dominanty apod.), tradiční materiály a stavební prvky, velké veřejné prostory, dostatek solitérní zeleně, původní druhy dřevin,