



Hodnoty území a prostorová regulace

Zpracoval(a): Dagmar Saktorová

Datum: říjen 2020



Zavedli jsme systém
environmentálního řízení a auditu



Hodnoty území a prostorová regulace

Volná krajina a zemědělská půda jako hodnota

rok	rozloha zemědělské půdy v ČR
1989	4 296 325 ha
2000	4 279 876 ha
2010	4 233 500 ha
2019	4 202 112 ha

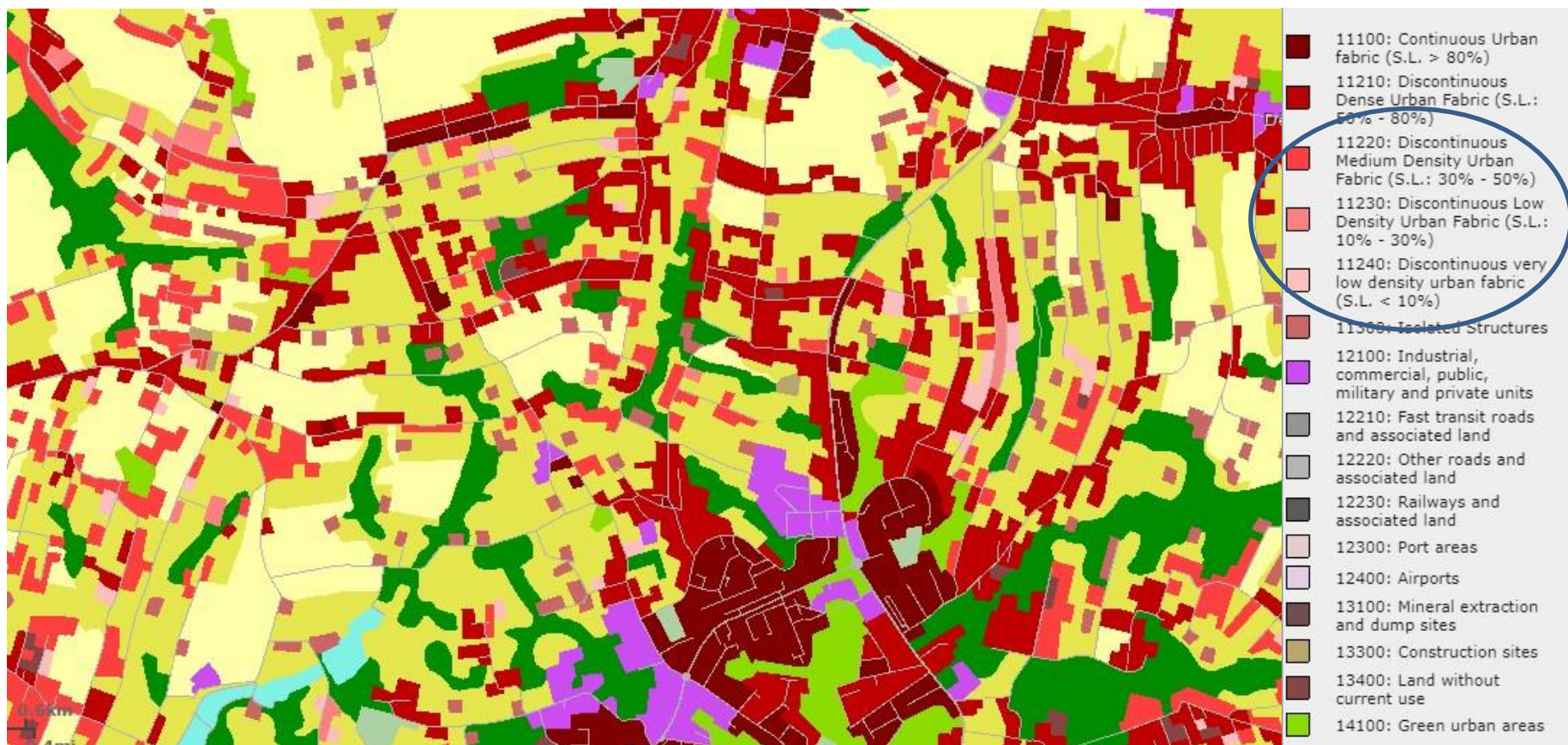


Rozdíl mezi lety 1989 je minus 94 213 ha!
To je cca 142 700 fotbalových hřišť!

Zemědělská půda nejsou jen pole, ale také zahrady, sady, chmelnice, vinice, trvalé travní porosty.

Hodnoty území a prostorová regulace

Volná krajina a zemědělská půda jako hodnota



Zástavba nízké a velmi nízké hustoty se územím šíří jako nákaza a působí plíživý úbytek zemědělské půdy (UrbanAtlas 2018)

Hodnoty území a prostorová regulace

Kompaktnost zástavby jako cíl udržitelného rozvoje

Obec směřuje rozvoj výstavby do míst svých vnitřních rezerv (využívá urbanizované a urbanizovatelné plochy) a hledá cestu k adekvátně husté urbánní struktuře, která bude reflektovat základní principy udržitelného rozvoje obce. Koordinovaný rozvoj ctí základní urbanistické principy rozvoje obce zaměřené na **omezení nepřiměřeného rozrůstání nové zástavby do krajiny.**

Metodická příručka pro obce: Jak hodnotit udržitelnost bydlení (2020)

Zpracovatel/garant: Centrum kvality bydlení ve spolupráci s NSZM ČR

https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/2020_jak-hodnotit-udrzitelnost-bydleni_isbn.pdf



Hodnoty území a prostorová regulace

Kompaktnost zástavby jako cíl udržitelného rozvoje

Jedním ze základních cílů územního plánování a dlouhodobých strategií by mělo být **kompaktní sídlo s plánovaným růstem jako prevence urban sprawl (sídelní kaše)**.

- Cílem udržitelného rozvoje v oblasti bydlení jsou dlouhodobě sídla, u nichž je kladen důraz na všeobecný **přístup k bezpečným, kvalitním a dostupným zeleným a veřejným prostorům, udržitelné a integrované systémy dopravy, podpora zdravého životního stylu** prostřednictvím plánování, údržby a modernizace veřejných částí.
- Obce by měly ve svých strategiích a v územně plánovací dokumentaci dbát na udržitelný rozvoj zabraňující jejich nepřiměřenému rozrůstání do krajiny, který bude reflektovat **adekvátní hustotu obyvatelstva v kompaktní zástavbě**.
- Tento přístup k územnímu plánování by měl být zároveň zaměřen na **rozvoj kvality veřejných prostranství**, nalezení či posílení jejich struktury, významu a odpovídajícímu charakteru.

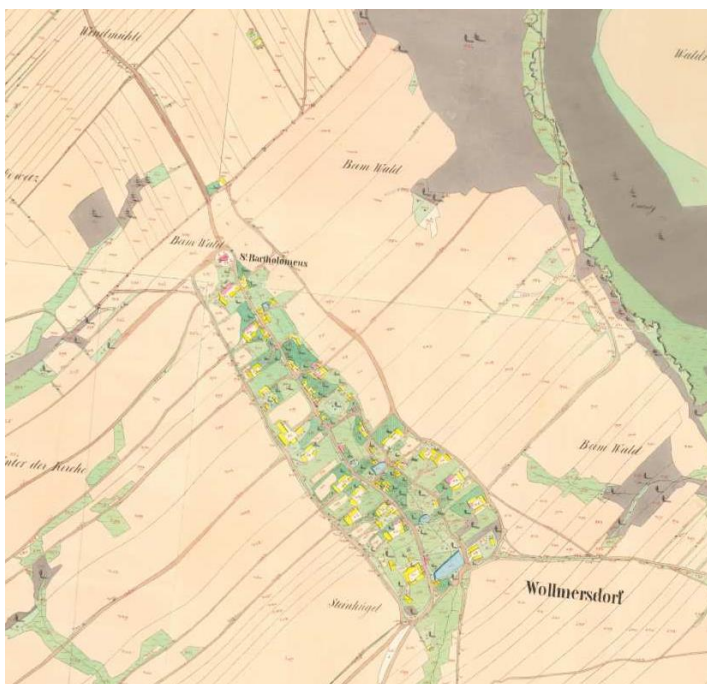
Hodnoty území a prostorová regulace Pestrá škála a kvalita veřejných prostranství



Hodnoty území a prostorová regulace

Kompaktnost zástavby jako cíl udržitelného rozvoje

Principy kompaktnosti zástavby by měly být součástí relevantního strategického dokumentu obce a měly by být aktivně a následně implementovány do územně plánovací dokumentace a reálně naplňovány. Měly by být koordinovány a vyhodnocovány městským architektem, příslušnými odbory zabývající se územním rozvojem a vedením města a obce.



*Olbramice -
řídká zástavba
nekoncepčně a
neekonomicky
pohlcuje volnou
krajinu*



Hodnoty území a prostorová regulace

Kompaktnost zástavby jako cíl udržitelného rozvoje

Principy strategie rozvoje posilující principy kompaktnosti zástavby:

1. ZABRÁNĚNÍ NEKONCEPČNÍMU ROZRŮSTÁNÍ DO KRAJINY

Obec zpracovává analytickou mapu způsobů využívání půdy ve svém katastru a jeho přilehlých oblastí a monitoruje změny v celkové rozloze zelených otevřených prostranství. Tyto aspekty obec uplatňuje v územním plánování tak, aby nedocházelo k nekoncepčnímu rozrůstání obytné zástavby do volné krajiny.

2. VYUŽITÍ VNITŘNÍCH PROSTOROVÝCH REZERV PRO ROZVOJ OBCE

Obec podporuje využívání brownfieldů či jiných vnitřních prostorových rezerv obce pro novou bytovou zástavbu.

3. REGENERACE STÁVAJÍCÍHO BYTOVÉHO FONDU

Obec vyhodnocuje možnosti regenerace stávajícího bytového fondu a podporuje ji, a to jak u obecního bydlení, tak i v obecné rovině bytového fondu vlastněného ostatními subjekty.



Hodnoty území a prostorová regulace

Kompaktnost zástavby jako cíl udržitelného rozvoje

Principy strategie rozvoje posilující principy kompaktnosti zástavby:

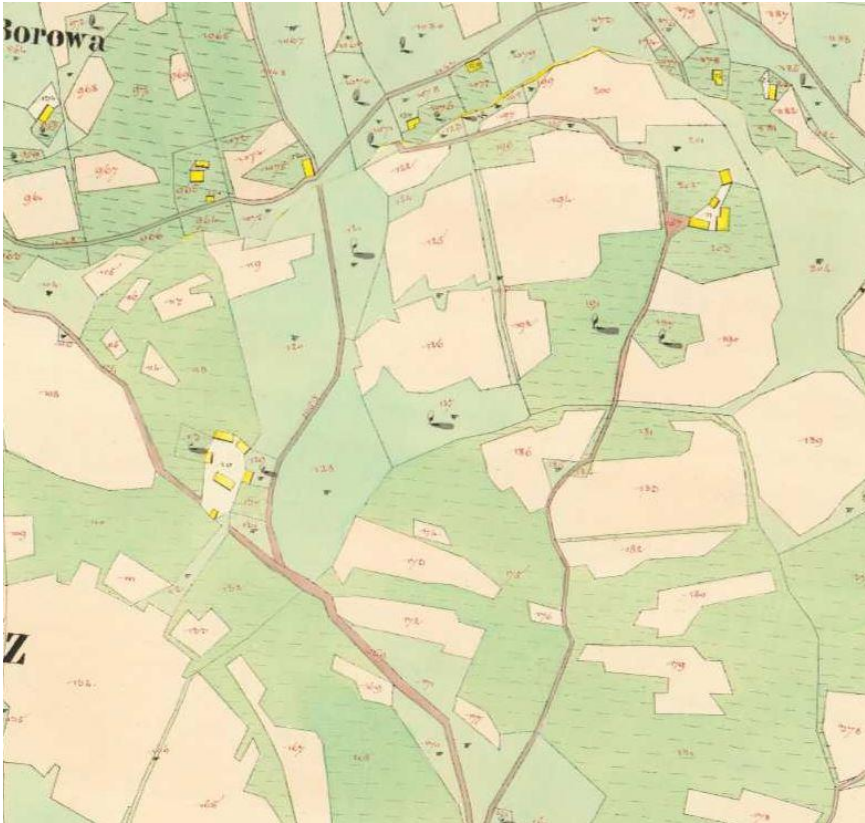
4. PŘIMĚŘENÁ HUSTOTA OSÍDLENÍ A KOMPAKTNOST ZÁSTAVBY

Obec sleduje přiměřenost hustoty osídlení a podporuje kompaktní obytnou zástavbu:

- **Formou zjištění stavu struktur osídlení a jejich popisu podle hustoty** (obyvatel/ha) a **podílu veřejných prostranství** (k celkové ploše lokalit i počtu obyvatel) – viz metodika Hustota a ekonomika měst
- **Formou zjištění nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury** a následnému odhadu nákladů podle typu a charakteru zástavby (bez nutnosti konkrétního návrhu).
- **Formou zjištění nákladů na provoz a údržbu** všech veřejných prostranství stávajících i nově plánovaných.

Hodnoty území a prostorová regulace

Kompaktnost zástavby jako cíl udržitelného rozvoje



Ve jménu zachování tradiční struktury roztroušené zástavby vzniká často chaos, který s původní zástavbou nemá nic společného.



Hodnoty území a prostorová regulace

Kompaktnost zástavby jako cíl udržitelného rozvoje

Sídla jako autonomní jednotky versus nekoordinovaný horizontální růst

CITY & PARASITE

MĚSTO A PARAZIT



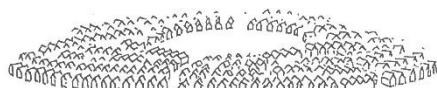
CITY WITHOUT SUBURB

město bez suburbie



město se suburbii

CITY WITH SUBURB



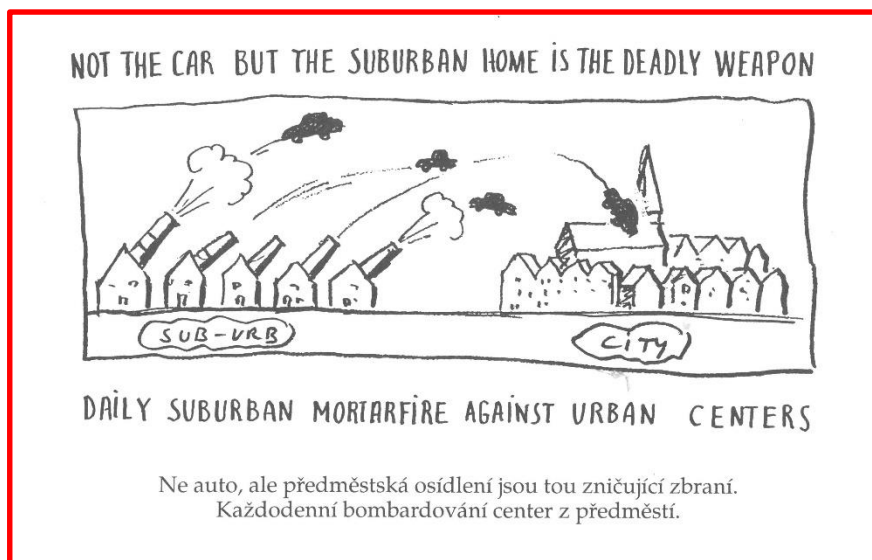
suburbie bez města

SUBURB WITHOUT CITY



město obklopené městy

CITIES WITHIN THE CITY



- monofunkční plochy bydlení jsou závislé na dojížděcí do měst jako center osídlení
- horizontální expanze individuální zástavby je plýtváním přírodními zdroji



Hodnoty území a prostorová regulace

Orientace a srozumitelnost zástavby

Kvalitu a dlouhodobou udržitelnost bydlení významným způsobem ovlivňuje kvalita celého vystavěného prostředí. Mezi nejvýznamnější kvalitativní charakteristiky prostředí patří jeho **srozumitelnost a čitelnost**, která ovlivňuje všechny vrstvy prostředí (fyzickou, ekonomickou, správní a sociální).

- **Srozumitelnost a čitelnost** znamená, že v prostoru sídla se lze snadno zorientovat („vyznám se tam“), veřejné prostory na sebe navazují v logické hierarchii.
- **Srozumitelnost** je klíčová pro snadnou identifikaci jedince s prostředím a s jeho přijetím za součást svého domova. **Nízká srozumitelnost prostředí generuje vyšší nároky na jeho správu a údržbu** a znesnadňuje optimální lokalizaci investic.

Hodnoty území a prostorová regulace

Orientace a srozumitelnost zástavby



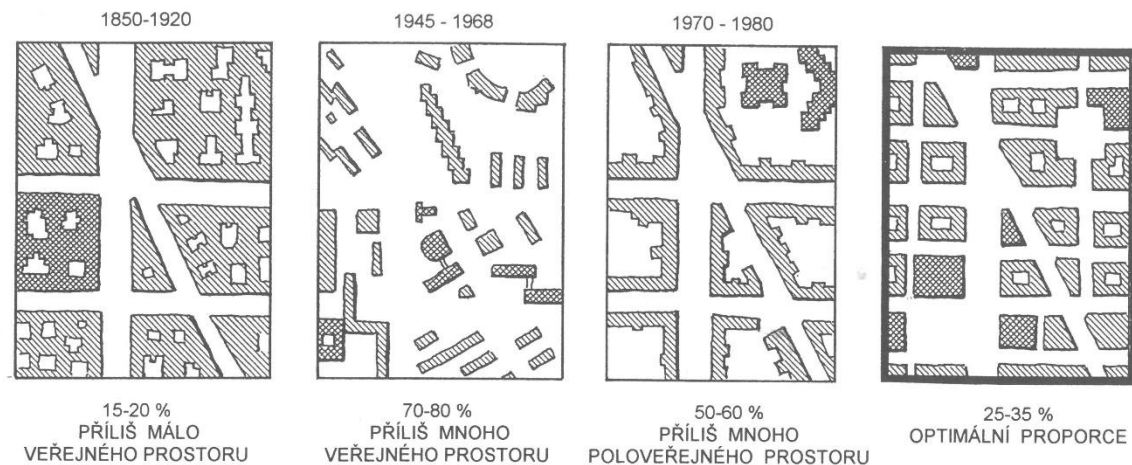
Chaotická zástavba bez stavebních a uličních čar je naprosto nesrozumitelná (Horní Bludovice)

Hodnoty území a prostorová regulace

Orientace a srozumitelnost zástavby

- Hierarchie uličních prostranství** je nedílným aspektem ovlivňujícím srozumitelnost území. Jejich typologie a význam, do které lze zahrnout například náměstí, ulice, parky, zahrady či různé plácky, **představuje pro orientaci ve městě klíčový prvek ovlivňující kvalitu bydlení**. Městská struktura by měla obsahovat co nejpestřejší škálu těchto prostranství, která by měla charakterově odpovídat významu v rámci sídla.

RELATIVNÍ HUSTOTY VEŘEJNÝCH PROSTORŮ



obr. Léon Kriér: *Architektura – volba nebo osud*



Hodnoty území a prostorová regulace

Orientace a srozumitelnost zástavby

- **Identifikace obyvatel s prostředím** i za hranicemi svého bytu vede k **posílení bezpečnosti lokality a prevence kriminálně patologických jevů**. Skladba otevřených prostranství má reflektovat charakter místa a míru jeho urbanity. Zástavba aktivně pracující s tímto principem navíc umožňuje mnohem širší škálu aktivit.
- Pro uplatnění těchto požadavků v rozvoji konkrétních lokalit **je nutné využít regulačních plánů, případně územních studií**, které jsou neopominutelným dokumentem při rozhodování).
- Mezi základní koordinační nástroje patří uliční čára, stavební čára a výšková hladina zástavby. **Uliční čára představuje hlavní nástroj pro stanovení urbanistického členění na veřejná (uliční) prostranství (standardně ve vlastnictví obce) a urbánní bloky (možné různé formy vlastnictví).**

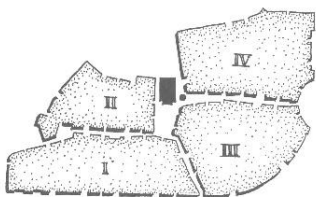
Hodnoty území a prostorová regulace

Orientace a srozumitelnost zástavby

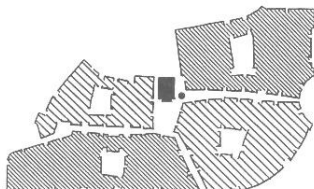


Hodnoty území a prostorová regulace

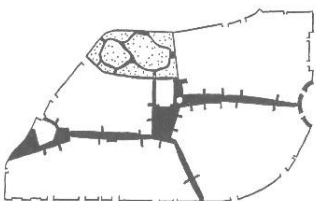
Hierarchie částí města, město, metropolitní oblast



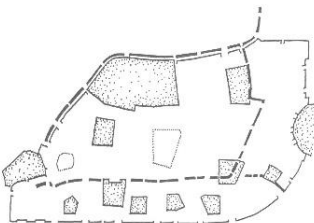
Radnice a hlavní náměstí vytvořené křižovatkami čtyř městských čtvrtí.



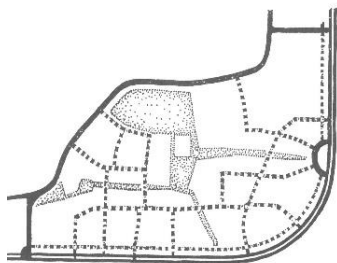
Menší náměstí ve středu každé čtvrti.



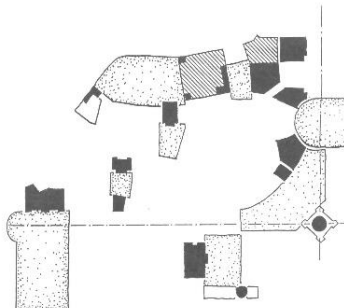
Pěší zóny, parky, ulice a náměstí.



Zahrady, náměstí se stromy a parky.



Hierarchie v dopravním provozu.



Důležité veřejné instituce jsou umístěny v hlavních veřejných prostorech a viditelné v průhledech.

- **městská čtvrť** jako základní jednotka
 - školky
 - základní školy
 - drobný každodenní nákup
 - každodenní rekreace
- **městský obvod** jako autonomní celek
 - střední školy
 - administrativní kapacita
 - kulturní instituce
 - týdenní nákupy
- **město** jako autonomní celek
 - administrativní instituce
 - sportovní a kulturní zařízení regionální úrovně
 - měsíční a sezónní nákupy
 - víkendová rekreace
- **metropolitní oblast** (polypolis)
 - několik měst
 - místo celostátního významu



Hodnoty území a prostorová regulace

Ochrana volné krajiny v Rakousku versus nová zástavba

- nové supermarkety měly stát pouze uvnitř měst, ve volné krajině investor nedostane povolení ke stavbě na zelené louce, pokud může ke stejnému účelu rekonstruovat už stojící budovu
- **novela zemského zákona o územním rozvoji v Horním Rakousku**
 - snaha vrátit „život“ do města obcí a zároveň zabránit zabírání a betonování půdy ve volné krajině
 - prioritou je nakupování v místě, zastavení vylidňování městských center
 - velké obchody a supermarkety se budou muset stavět pouze uvnitř prostoru, ohraničeném cedulemi vjezdu do aglomerace
 - **omezení nakupování pozemků jako investice**
 - vlastník stavebního pozemku na něm do určité doby (např. 3 – 5 let) musí začít stavět
 - pokud to v příslušné lhůtě neudělá, měl by ho nabídnout k prodeji jinému stavebníkovi, nebo by mohla mít předkupní právo radnice
 - snížení tlaku na změny územních plánů směrem k přeměně zemědělské půdy na stavební
 - hlavní myšlenka: **pokud by se dnes stavělo tam, kde se stavět může, nemusela by se zabírat další zemědělská půda**



Hodnoty území a prostorová regulace

Závěr

- **Pro ochranu volné krajiny a ZPF**
 - nevymezovat více zastavitelných ploch, než je nutné
 - zastavitelné plochy vymezovat přednostně ve volných plochách „uvnitř“ zastavěného území
 - využívat plochy přestavby
- **Pro dosažení přiměřené hustoty zástavby**
 - nestanovovat zbytečně velkou minimální plochu stavebního pozemku v zastavitelných plochách bydlení
 - pro žádoucí zástavbu proluk zvážit důkladně regulaci velikosti stavebního pozemku v zastavěném území (regulovat méně)
 - využívat funkci „etapizace“ pro postupné efektivní zastavování území
- **Pro dosažení srozumitelnosti zástavby**
 - využívat regulační plán se stanovením uličních/stavebních čar
 - nepokračovat v rozšiřování chaotické plošné zástavby



Hodnoty území a prostorová regulace

DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Dagmar Saktorová

dagmar.saktorova@msk.cz