



Územní plánování a stavební řád vzájemné vazby a průniky



Zpracoval(a): Ing. arch. Hana Krupníková

Datum: 24.-25. 11. 2022

Kunčice p. Ondřejníkem



Zavedli jsme systém řízení kvality
a systém environmentálního řízení a auditu



Obsah

- » **zastavěná plocha pozemku**
- » **řadové rodinné domy**
- » **příklad z praxe**
- » **veřejná prostranství**



Zastavěná plocha pozemku – zákonný rámec

- § 18 odst. 4 SZ – cílem územního plánování je **určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území**, zastavitelné plochy by se měly vymezovat s ohledem na potenciál rozvoje území a míru jejich využití
- § 19 odst. 1 písm. d) SZ – úkolem územního plánování je stanovovat požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na **umístění, uspořádání a řešení staveb** a veřejných prostranství
- § 43 odst. 1 SZ – obsahem a účelem ÚP je **stanovit základní koncepci plošného a prostorového uspořádání** = urbanistickou koncepci
- příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. – ÚP ve „výrokové části“ stanovuje **podmínky prostorového uspořádání stanovením intenzity využití plochy** s rozdílným způsobem využití



Zastavěná plocha pozemku

- Jak efektivně intenzitu využití plochy v územním plánu regulovat?



- » stanovením „**míry zastavění plochy pozemku**“, resp. max. **zastavěné plochy pozemku**



Regulace zastavěné plochy pozemku

IDEÁLNÍ STAV

- » stanovení regulace + **definice pojmů** ve „výrokové části“ ÚP
 - **jasné definování regulace** (co se mírou zastavění plochy pozemku rozumí) **a jejího účelu** (k čemu má regulace sloužit – ochrana sídelní struktury, krajinného rázu, zachování nezastavěné části pozemku, příp. zeleně, schopnost pozemku vsakovat dešťové vody atd.)
 - **pojmy** vázané na regulaci musí být **definovány** – srozumitelně a jednoznačně = **jasně a určitě**

-
- » při vyhodnocení splnění regulativu se lze opřít o odůvodnění
 - » **vlastní úvaha úřadu územního plánování**
 - nutno vycházet zejména z pojmů definovaných stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami



Zastavěná plocha pozemku

- pokud ÚP neobsahuje definici pojmu → § 2 odst. 7 SZ obsahuje definici pojmů „**zastavěná plocha pozemku**“ a „**zastavěná plocha stavby**“
 - » účelem – určení „povolovacího režimu“ stavby SÚ – max. zastavěná plocha je jedním z kritérií
- **zastavěná plocha stavby = plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí** všech nadzemních i podzemních podlaží **do vodorovné roviny**; plochy lodžií a arkýřů se započítávají
 - » **pojem se vztahuje pouze k těm stavbám**, které zároveň naplňují definici pojmu „**budova**“ (§ 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)
 - » **SZ nepředpokládá potřebu** výpočtu zastavěné plochy **u staveb, které nejsou budovami** (např. stožáry pro vlajky, propustky na neveřejných účelových komunikacích, antény apod.) – výpočet může být složitý a nejednoznačný (např. u oplocení)



Zastavěná plocha pozemku

- **zastavěná plocha pozemku = součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ???**
 - » není patrné, zda je nutno započítávat zastavěnou plochu **všech staveb splňující definici pojmu „stavba“** uvedenou v § 2 odst. 3 SZ, nebo se jedná pouze o součet všech zastavěných ploch staveb splňující zároveň definici pojmu „budova“, a to právě s ohledem na navazující definici pojmu „zastavěná plocha stavby“
 - » jazykový výklad naznačuje, že **pojem „stavba“ je v rámci § 2 odst. 7 SZ omezen pouze na budovy**
 - » **započítávání zastavěných ploch všech staveb do zastavěné plochy pozemku není účelné** (sítě TI, DI, zpevněné plochy, oplocení apod.) – **účelné se to jeví pouze v případě budov, které mají vliv na prostorové uspořádání území, resp. urbanistickou koncepci**



Zpevněná plocha

- **pojem nedefinovaný** SZ ani jeho prováděcími vyhláškami
 - » obecným **popisem úpravy pozemku** → nelze určit, zda se jedná o stavbu/terénní úpravu, ani co je jejím účelem
 - » pozemní komunikace, odstavná plocha, manipulační plocha atd.
 - » **ÚP by měl jasně stanovit, zda a které zpevněné plochy do zastavěné plochy pozemku započítávat**
 - » zachování min. nezastavěné části pozemku
 - » vliv na schopnost pozemku vsakovat dešťové vody apod.
 - » v případě, že ÚP stanoví, že **zpevněné plochy se** do zastavěné plochy pozemku **započítávají, pak se započítávají i ty, které nejsou stavbou** ve smyslu § 2 odst. 3 SZ



Zpevněná plocha

- » **smysl regulace** v ÚP » zpevněné plochy na pozemku RD se za splnění podmínek § 80 odst. 3 písm. e) SZ neumisťují (hodnoceny jako úprava pozemku)
- » likvidace srážkových vod jasně dána požadavky § 20 odst. 5 písm. c) a § 21 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
 - » *stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami jejich akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky, odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, regulovaným odváděním do jednotné kanalizace*
 - » *vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího RD a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4, řadového RD a BD 0,3*
 - » **splnění požadavků posuzuje SÚ** v rámci umístování stavby/záměru



Závěr

- pro účely ÚP je „**zastavěná plocha pozemku**“ pouze **součet všech zastavěných ploch staveb, jež jsou zároveň také budovami, a to v případě, že ÚP „zastavěnou plochu pozemku“** nebo jiný obdobný pojem, jehož účelem je prostorová regulace míry využití pozemku či plochy, **neuvádí jinak**
- **zpevněné plochy se** do „zastavěné plochy pozemku“ **nezapočítávají automaticky** bez dalšího
 - **započítávají se pouze v případě, že tak ÚP výslovně stanovuje** nebo tak vyplývá z účelu regulace míry využití pozemku (např. vsakování dešťové vody, zachování zeleně)

Rozsudek NSS č. j. 6 As 288/2021-41 ze dne 1.4.2022

- předmětem – **dodatečné povolení stavby pro individuální rekreaci – chaty**
 - » stavba se nachází na svažitém pozemku, na obytnou část bezprostředně navazuje terasa (má podezdívku, horní hrana terasy výrazně ční nad úrovní terénu, a to do výše přesahující 1 m)





Rozsudek NSS č. j. 6 As 288/2021-41 ze dne 1.4.2022

- předmětem sporu – **otázka, zda lze plochu terasy započítat do zastavěné plochy**, na niž je potom navázána otázka překročení koeficientu zastavěnosti stanoveného v ÚP obce
 - » vazba na existenci pevného základu
- rekreační chata podléhá režimu stavebního zákona z roku 1976, řízení o DPS zahájeno 2005, vazba na oceňovací vyhlášku č. 151/1997 Sb.
- KS – *není postaveno na jisto ani to, zda lze uvažovat o svislých konstrukcích terasy, na základě kterých by ji bylo možné označit za zastavěnou plochu stavby; pokud skutečně **terasa základy nemá, je pouze zpevněnou plochou, která se do zastavěné plochy nezapočítává**; pokud by však základy měla, záleželo by na jejich rozsahu, zda terasa zůstává pouhou zpevněnou plochou, či **se charakter její konstrukce blíží spíše stavbě vytvářející ve svém důsledku zastavěné území stavby**; správní orgány budou muset zhodnotit rozsah základů terasy a posoudit, zda, zejména s ohledem na jejich rozsah a velikost, (ne)umožňují uvažovat o terase v intencích svislých konstrukcí, což by mělo **význam pro (ne)započítání stavby do zastavěné plochy pozemku***
- NNS – naznačil, že se má KS *bud' přiklonit k závěru žalovaného, že **zastavěnou plochu lze stanovit pouze u budov s podlažími, nebo vyjevit vlastní argumentaci**, z níž vyplyne bud' to, že se do zastavěné plochy mají **zahrnout i veškeré zpevněné plochy, nebo alespoň ty, které mají vybudované základy***



Rozsudek NSS č. j. 6 As 288/2021-41 ze dne 1.4.2022

- NSS – dosavadní odborná diskuze ohledně započitatelnosti zpevněných ploch do zastavěné plochy **nepovažovala existenci základů za relevantní okolnost**, zároveň však takový výklad zcela nevyloučil:

„Pokud by tedy chtěl krajský soud dále vést úvahy tím směrem, že existence základů stavebníkovy terasy je klíčovou skutkovou okolností, jež musí být v řízení objasněna, musel by svůj náhled důkladně právně odůvodnit. Mohl by tak učinit například s poukazem na to, že konkrétní provedení terasy svou hloubkou základů, popřípadě výškou terasy nad úrovní terénu umožňuje o terase uvažovat v kategorii svislých konstrukcí (o svislých konstrukcích má samozřejmě význam hovořit, pokud krajský soud jako pomůcku pro výklad stavebního zákona z roku 1976 použije buď úpravu v tehdejších předpisech katastrálních a oceňovacích, jako to učinil žalovaný, nebo úzce chápaný § 2 odst. 7 nynějšího stavebního zákona s tím, že toto ustanovení jen usměrnilo dosavadní výklad)“

- KS – provedl autonomní výklad pojmu zastavěná plocha pro účely územního a stavebního řízení (respektive řízení o dodatečném povolení stavby) tak, že **zahrnuje nejen budovy, které mají podlaží, ale i další stavby, které jsou s nimi prostorovým řešením srovnatelné** (tedy mají svislé konstrukce, které lze promítnout do plochy); považoval pro posouzení, zda jde o stavbu konstrukčně srovnatelnou s budovou, **za důležité právě to, zda má tato stavba základy**



Rozsudek NSS č. j. 6 As 288/2021-41 ze dne 1.4.2022

- NNS naopak dospěl k závěru, že do zastavěné plochy pozemku se pro účely posouzení, zda jsou dodrženy limity využití území stanovené v ÚP, **musejí započítávat plochy všech staveb, tedy i zpevněné plochy, pokud naplňují definici stavby dle stavebního zákona**
 - » stavební zákon (z roku 1976 i 2006) používá pojem zastavěná plocha primárně pro vymezení, které stavby podléhají zjednodušeným povolovacím procesům; **bez konkrétní opory** ve stavebním zákoně či jeho prováděcích předpisech se však tento pojem **používá i v oblasti územního plánování**, a to jako údaj pro výpočet koeficientu zastavění pozemku
 - » při posuzování, zda je regulativ dodržen, je přitom třeba zjistit celkovou zastavěnou plochu pozemku (která je logicky součtem všech dílčích zastavěných ploch na pozemku) – je tak **klíčové, zda terasa (jako taková) má zastavěnou plochu, kterou lze započítat do zastavěné plochy pozemku.**
 - » s definicí zastavěné plochy stavby v oceňovací vyhlášce (či její modifikací, kterou vytvořil KS) vystačit nelze – důvodem – **smysl a účel regulace zastavěnosti pozemků v rámci územního plánování**; nelze dovozovat, že jen stavby, které mají podlaží, lze započítat do zastavěné plochy pozemku v rámci posuzování, zda jsou dodrženy regulativy stanovené v ÚPD

Rozsudek NSS č. j. 6 As 288/2021-41 ze dne 1.4.2022

- *smyslem regulace zastavěnosti území je **zachování funkce vsakování srážkových vod, kvality životního prostředí, podílu zeleně a podobně***
 - » § 7 odst. 4 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění účinném do 30. prosince 2006 (pozn.: část první *Územně technické požadavky na stavby a na jejich umístování*), podle něhož se na nezastavěných plochách stavebních pozemků musí zachovat a chránit zeleň
 - » část třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, která se sice na posuzovaný případ neuplatní, obecné principy územního plánování a stavebního řízení se však v tomto směru nezměnily (pozn.: část třetí *Požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich*)
- *je irelevantní, zda je určitá plocha pozemku pokrytá (několika) podlažní budovou, či jinou stavbou; **jakákoli stavba** (tedy stavební dílo vytvořené ze stavebních materiálů) totiž **ovlivňuje odtokové poměry v krajině** (po ploše pokryté stavebním materiálem voda rychle stéká namísto toho, aby se vsakovala do půdy, a to bez ohledu na počet vrstev či podlaží stavby), **snižuje podíl zeleně i celkovou kvalitu životního prostředí**; jediný rozdíl mezi budovami a stavbami bez podlaží je ve vlivu na krajinný ráz; tato jediná odlišnost však nepostačuje k tomu, aby se jiné stavby než budovy nezapočítávaly do zastavěné plochy pozemku*



Rozsudek NSS č. j. 6 As 288/2021-41 ze dne 1.4.2022

- **zastavěná plocha = plocha pod stavbou** (tedy plocha, která je zastavěná)
 - » plochy zpevněné stavebními materiály obecně naplňují definici stavby ve smyslu § 139b odst. 1 stavebního zákona z roku 1976, respektive § 2 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006
 - » **plocha pozemku pod zpevněnou plochou, která je stavbou ve smyslu stavebního zákona, tedy musí být zastavěná plocha**
 - » jako zastavěnou plochu pro účely výpočtu koeficientu zastavěnosti pozemku (či podobného regulativu stanoveného v nástrojích ÚP) je třeba chápat plochu (zjednodušeně řečeno) pod půdorysem jakékoli stavby bez ohledu na to, jestli má podlaží (či obecně svislé konstrukce)
- « **terasa je stavbou ve smyslu stavebního zákona, plocha pod ní je zastavěnou plochou**
- **výklad odpovídá SZ z roku 1976, popřípadě SZ ve znění účinném do 31. 12. 2012, které neobsahovaly definici zastavěné plochy**
 - » **důsledky** zakotvení této definice ve SZ bude třeba **pečlivě zhodnotit** (avšak nikoli v daném případě).
 - » NSS upozornil na komentář ke SZ – „*do zastavěné plochy pozemku musí být započítány plochy všech staveb (§ 2 odst. 3 SZ) bez ohledu na jejich stavebně technické provedení nebo účel využití a dobu trvání. Do zastavěné plochy budov tak bude patřit nejen plocha budov, ale i zpevněných ploch apod.*“



Názor KÚ na rozsudek NSS

- posuzovaný případ je specifický
 - » již neplatná právní úprava
 - » stavebně technické řešení terasy
- úskalí zobecnění závěru – **zastavěná plocha pozemku = plochy všech staveb**
 - » zpevněné plochy **nejsou vždy stavbou**, některé nevyžadují z hlediska SZ žádné rozhodnutí nebo opatření – **rozpor s ÚP** u těchto staveb **nelze řešit v režimu § 129 SZ**
 - » stavbou je i TI, oplocení apod. – **jak se zastavěná plocha bude počítat???**
- splnění požadavků na vymezení pozemků a umístování staveb na nich nelze hodnotit v rámci ZS ÚÚP, nelze ani uplatnit při tvorbě ÚP
- smyslem regulace zastavěnosti území **není zachování funkce vsakování srážkových vod, kvality ŽP, podílu zeleně a podobně**, ale zajistit **kvalitní plošné a prostorové uspořádání sídla/zástavby**
 - » zeleň se neumísťuje



Samostatně stojící rodinný dům x řadový rodinný dům

§ 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

*Stavbou pro bydlení se mj. rozumí **rodinný dům**, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; **rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty**, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

- stavební zákon ani jeho prováděcí právní předpisy **výslovně neřeší rozdíly** (urbanistické, architektonické a stavebně technické) mezi samostatně stojícím RD, dvojdomem nebo řadovým RD

rozsudek NNS č. j. 5 As 111/2013-31 ze dne 29.8.2014

- **samostatně stojícími domy** jsou domy, které **mezi sebou mají volný prostor**
- řadové domy jsou logicky domy, které mezi sebou volný prostor nemají, nepředstavuje-li volný prostor proluku v řadové zástavbě » za řadový dům se považuje dům, kdy **alespoň tři rodinné domy k sobě přiléhají částí obvodové zdi**
- při definování pojmu „řadová zástavba“ lze vyjít také z definice uvedené v příloze č. 6 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku: „*Za řadový rodinný dům se pro účely oceňování považuje rodinný dům v řadě minimálně dvou rodinných domů, které na sebe navazují nejméně 1/2 délky společné zdi. Za řadový rodinný dům vnitřní se považuje rodinný dům, který má dvě společné zdi se sousedními rodinnými domy, řadový rodinný dům koncový navazuje pouze jednou společnou zdí na sousední rodinný dům.*“ – citovaná vyhláška přitom již neplatí



Jaký je tedy rozdíl mezi samostatně stojícím RD se 3 bytovými jednotkami a 3 řadovými domy s jednou bytovou jednotkou???

- prostorové řešení stavby
 - » oplocení
 - » dopravní napojení
 - » technická infrastruktura – společné nebo samostatné přípojky, likvidace dešťových vod (vsak)
 - dispoziční řešení stavby
 - » společné prostory (zádveří, terasa)
 - stavebně technické řešení stavby
- » **individuální posouzení, správná úvaha ÚÚP v ZS**



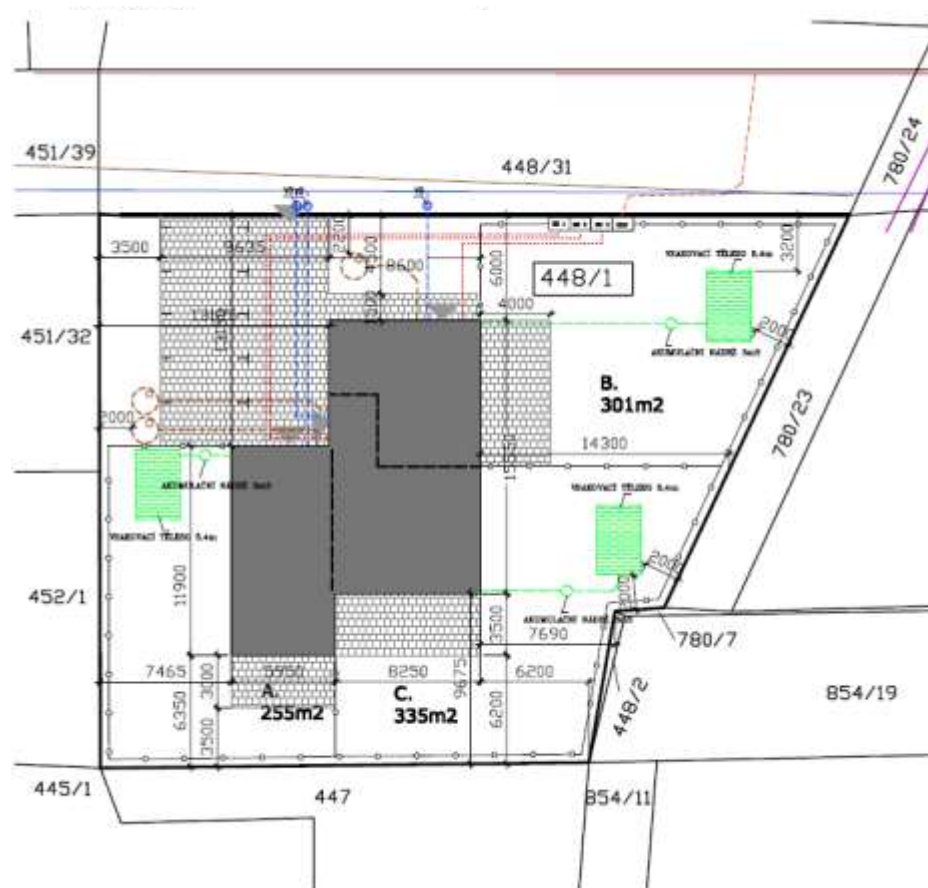


Proč regulovat řadové RD v ÚP???

- **zástavba městského charakteru**
- **intenzivní způsob využití pozemku**
 - » vliv na urbanistickou strukturu sídla
 - » charakter zástavby
- « stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání plochy s rozdílným způsobem využití
- « z pohledu urbanistické koncepce má smysl regulovat řadovou zástavbu RD od 4 RD a více, neboť **z hlediska urbanistického a architektonického není rozdíl mezi samostatně stojícím RD se třemi bytovými jednotkami a třemi řadovými RD**

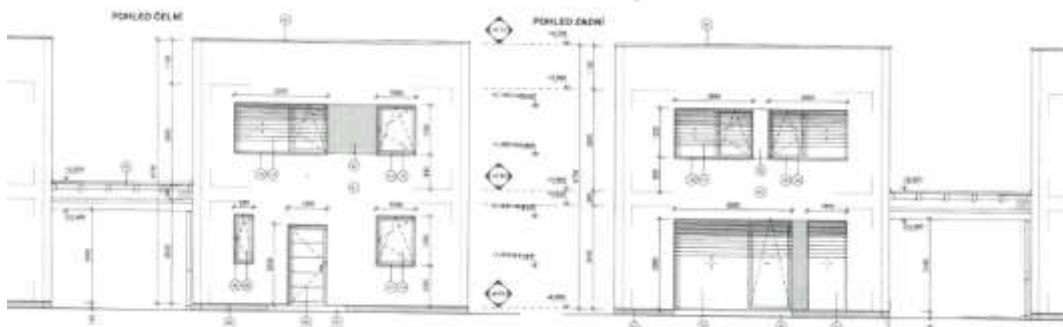


Příklady řadových rodinných domů



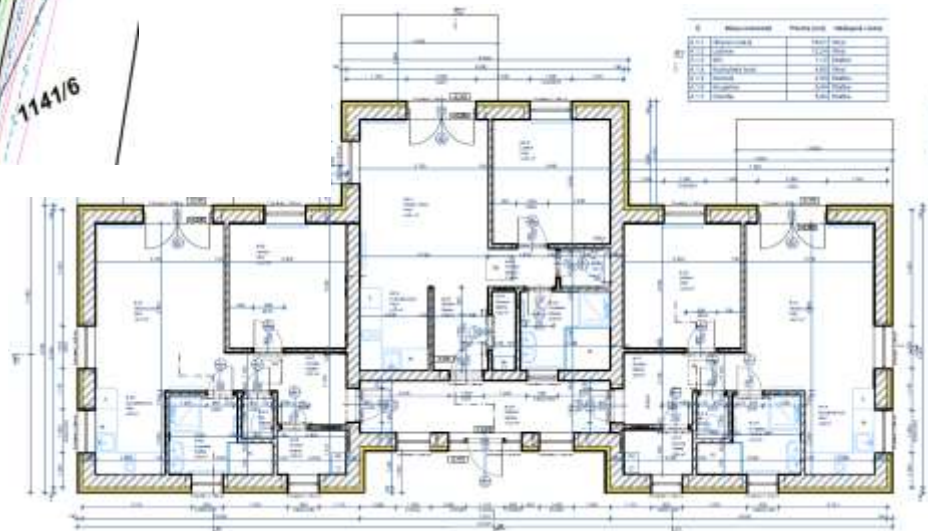
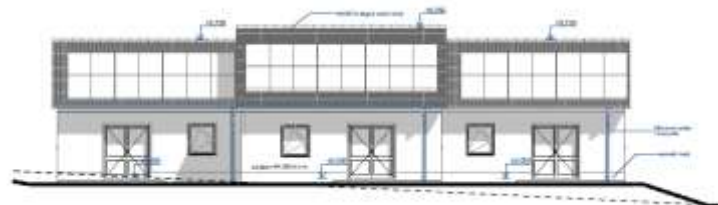
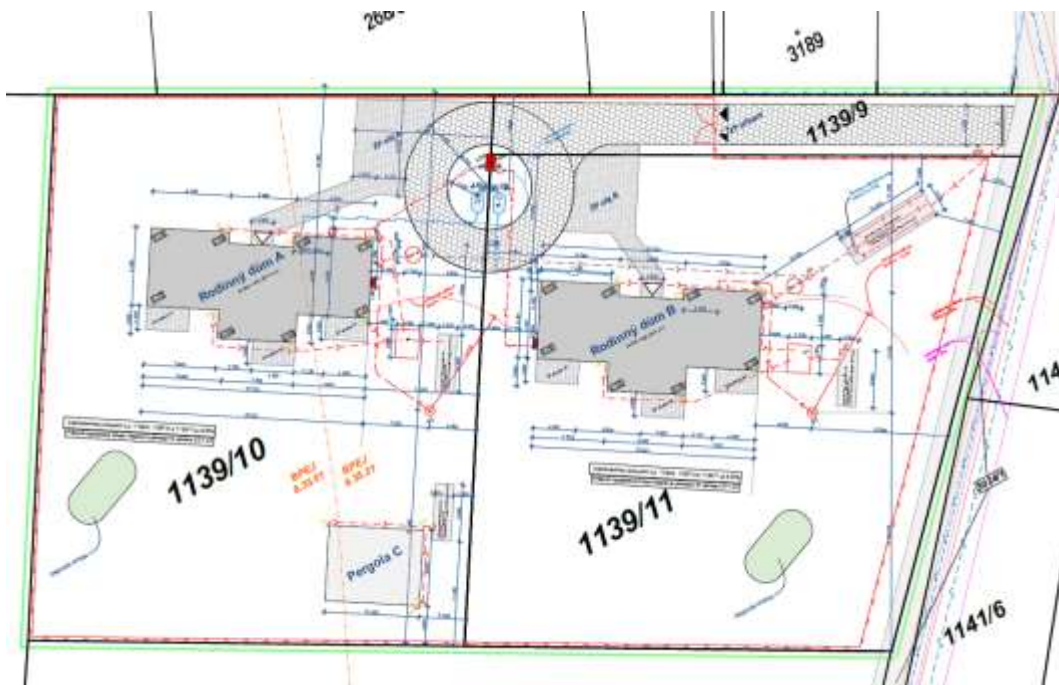


Příklady řadových rodinných domů



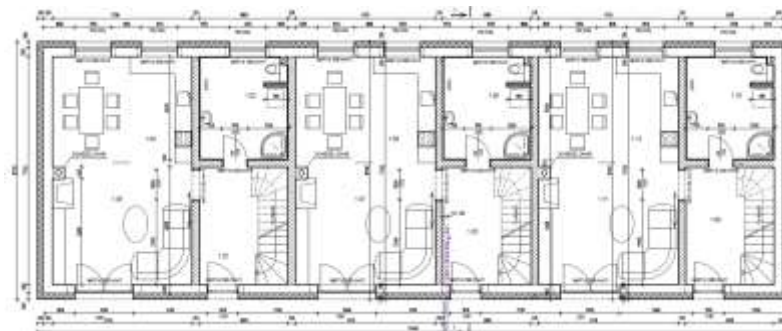
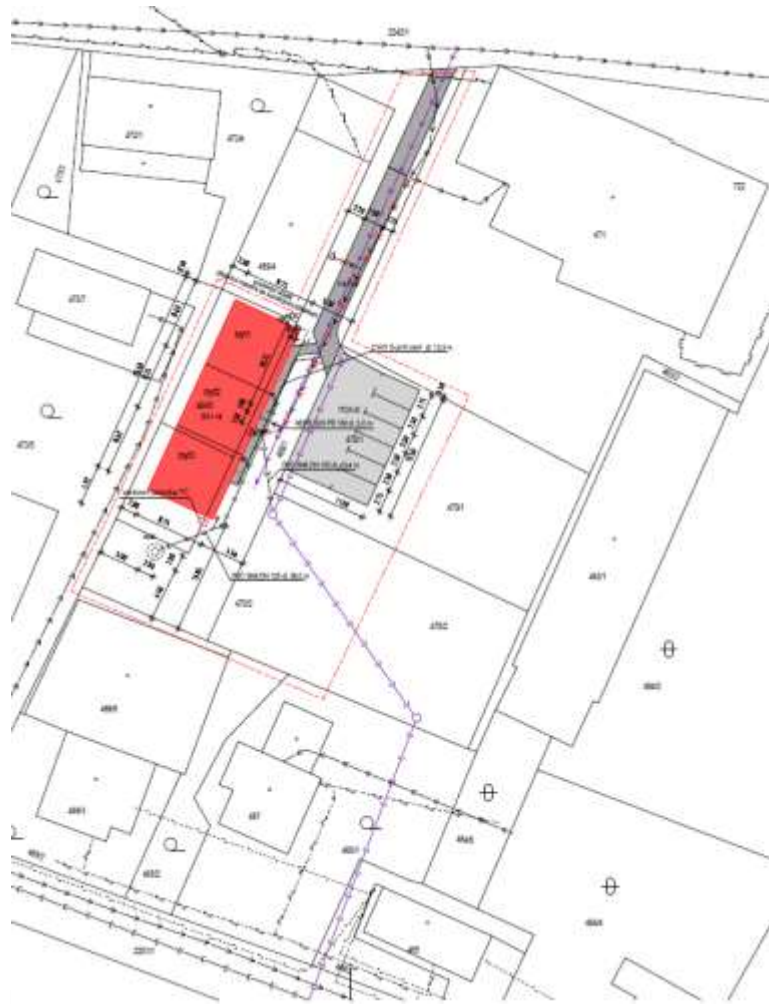


Příklady samostatně stojících RD





Příklady samostatně stojících RD



POHLED JIHOVÝCHODÍ



POHLED SEVEROZÁPADÍ



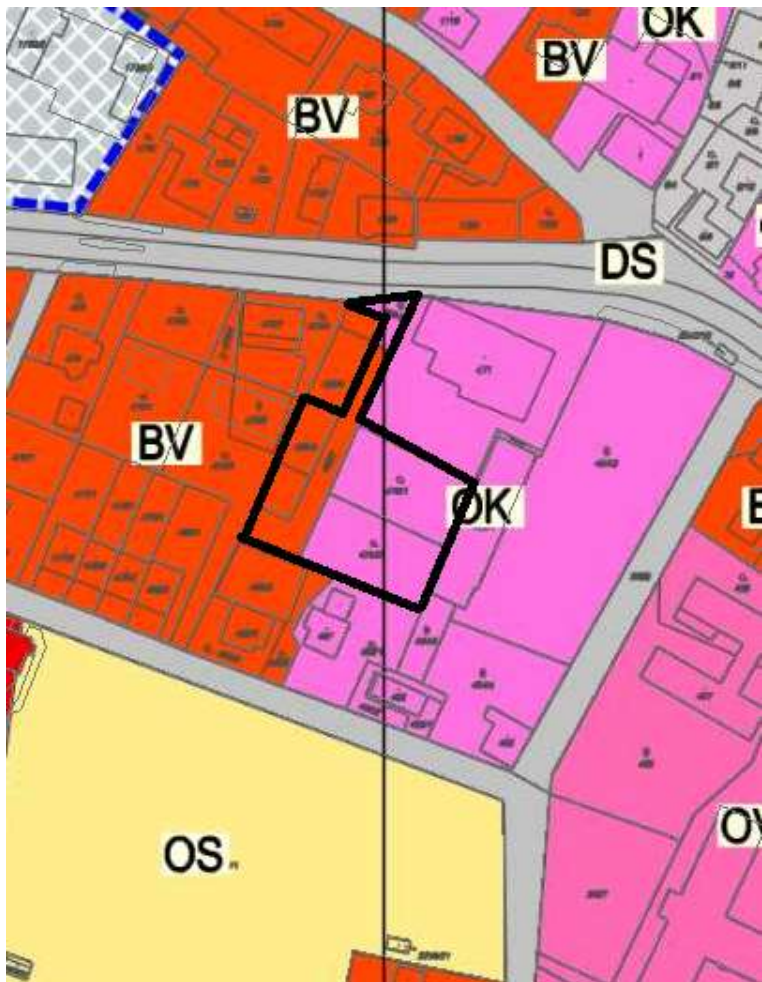
POHLED JIHOZÁPADÍ



Příklad z praxe – umístění RD a soulad s ÚP



Příklad z praxe – umístění RD a soulad s ÚP





BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – VESNICKÉ

BV

- část záměru v ploše **BV** bydlení individuální v RD – vesnické
- » RD je **v souladu s hlavním způsobem využitím** plochy
- » zpevněné plochy, kanalizační splašková přípojka, vedení dešťové kanalizace včetně vsaku, vodovodní přípojka a venkovní vedení NN – **stavby související s bydlením nebo bydlení podmiňující** – jsou **v souladu s přípustným využitím** plochy
- » ÚP nedefinuje, co je *výška obytného objektu* ani co je *obytný objekt*, prováděcí vyhláška k SZ používá pojem *stavba pro bydlení*
- » není zřejmé, proč výšková regulace ÚP řeší příp. **využití podkroví**

Hlavní způsob využití plochy

rodinné domy;

Využití přípustné

- související zahrady a plochy zeleně;
- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- stavby a zařízení pro obchod, stravování (včetně zahradních restaurací), ubytování;
- byty majitelů a správců zařízení;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky;
- zeleň včetně mobiliáře a dětských a maloplošných hřišť;
- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.
- stavby na pozemku rodinného domu, které souvisejí nebo podmiňují bydlení (např. garáž nebo přístřešek pro osobní automobily, stavba či zařízení pro hobby, hospodářské budovy a zařízení pro obhospodařování a užívání související zahrady a zeleně (např., skleník, seník, kompostér, stavby pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků), stavby a zařízení pro individuální rekreaci (např. bazén, fitness, zahradní chatka, altán, pergola), chovatelská zařízení (např. voliéra, kotec, králikárna, včelín)), jejichž užívání neruší funkce hlavního využití ploch s rozdílným způsobem využití a staveb na nich;
- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas včetně hřišť;
- bytové domy - s ohledem na výškovou hladinu zástavby
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit;
- veřejná infrastruktura - dopravní infrastruktura a technická infrastruktura.

Využití podmíněně přípustné

- nová výstavba na zastavitelných plochách Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z7 a Z24 nacházející se v blízkosti dálnice D48 a Z10 zasahující do ochranného pásma Železnice č. 322 je přípustná za předpokladu realizace opatření proti negativním vlivům ze silniční nebo železniční dopravy.

Využití nepřípustné

- hřbitovy;
- velkoplošná obchodní zařízení vícepodlažního typu obchodní dům;
- komerční zařízení velkoplošná přízemního typu supermarket, hypermarket;
- stavby a zařízení pro výrobu zemědělskou, výrobu průmyslovou;
- stavby a zařízení pro chov skotu, koní, a volně žijících a velkých nedomestikovaných zvířat (např. velkých šelem, jelenů, pštrosů apod.);
- sklady;
- autobazary;
- stavby pro rodinnou rekreaci;
- zahrádkové osady;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Prostorová regulace

- výška nové zástavby a nástaveb odpovídající max. výšce 2 NP obytného objektu s možností využití podkroví



- **prostorová regulace stanovená ÚP**
- » **PD neposkytuje dostatečný podklad** pro výpočet indexu zastavění – z ortofotomapy je zřejmé, že na pozemku jsou stávající zpevněné plochy, koordinační výkres tuto skutečnost nereflektuje

Nejvyšší přípustná intenzita využití pozemků ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití se stanoví:

- v případě dělení větších zastavitelných ploch (netýká se to zastavitelných ploch menších výměr vymezených tímto územním plánem) jako minimální výměra stavebního pozemku, a
- jako index zastavění (podíl zastavěné a zpevněných ploch na celkové ploše stavebního pozemku), pro plochy:
 - bydlení – individuálního v rodinných domech - vesnické (BV):
 - minimální stavební pozemek 800 m²,
 - index zastavění max. 40 %
 - bydlení - individuálního v rodinných domech – v rozptýlené zástavbě (BR):
 - minimální stavební pozemek 1 500 m²,
 - index zastavění max. max. 25 %.

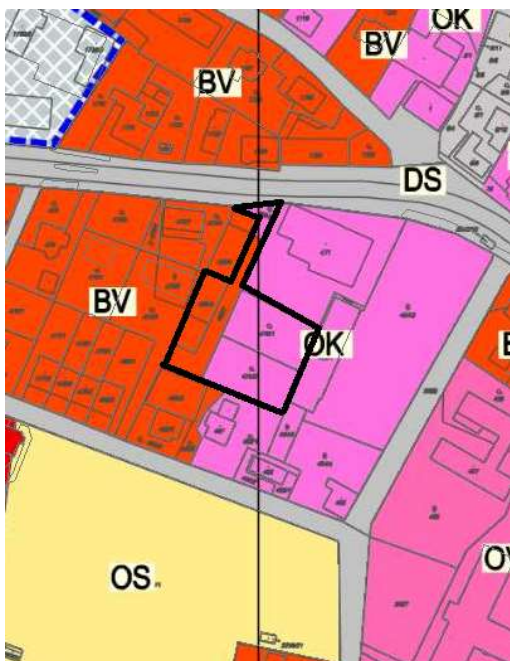
- » **co je plocha stavebního pozemku?**



- ÚP neobsahuje definici pojmu → § 2 odst. 1 písm. c) SZ obsahuje definici pojmu „**zastavěný stavební pozemek**“
 - » plocha pozemku = pozemek/jeho část/soubor pozemků tvořící **souvislý celek**, zpravidla pod společným oplocením
 - » stavební pozemek = pozemek **vymezený a určený k umístění stavby ÚR/SP/RP** (§ 2 odst. 1 písm. b) SZ)

Co je plocha stavebního pozemku?

- « neexistence oplocení, není jeden vlastník všem pozemků



DVA MOŽNÉ PŘÍSTUPY

- « v daném případě není rozhodující vymezení funkčních ploch s rozdílným způsobem využití v ÚP
- « v ploše OK umístěna odstavňá stání pro RD, část kanalizační přípojky – **provozně a funkčně souvislý celek**
- » celkovou plochou pozemku bude v daném případě **všechny pozemky, na kterých se záměr umísťuje**, tzn. i ty, které jsou **v ploše OK**
 - « **zeleň související s bydlením** v RD (tj. soukromá zezeň – zahrada) je tak **v ploše OK nepřipustná**
- » pozemky, jež budou sloužit jako **zahrada, nelze započítat** do indexu zastavění
- » **co část pozemků v ploše OK s odstavňým stáním, která jednoznačně tvoří s RD provozně a funkčně souvislý celek?**
- » **co neexistence oplocení – bude zezeň využívána jako soukromá?**
- » **znalost vzájemných vazeb území při tvorbě ÚP?**



- část záměru v ploše **OK** občanského vybavení – komerční zařízení
- » **odstavňá stání** RD jsou **v souladu s hlavním využitím** plochy
- » je opravdu účelné ÚP **v ploše občanského vybavení** jako přípustné stanovit **parkovací plochy, jež slouží stavbám, které nejsou v souladu s využitím plochy (RD)**, resp. jsou v ploše nepřipustné???
- » do plochy nepatrně **zasahuje část kanalizační přípojky**, jež se napojuje na kanalizační šachtu – **kanalizační přípojka není veřejnou TI – stavba je dle stanoveného využití plochy nepřipustná**
- « § 1 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu – vodovody a kanalizace **pro veřejnou potřebu** se zřizují a provozují **ve veřejném zájmu**

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

OK

Využití hlavní

- stavby pro obchod (do 2 000 m² prodejní plochy), stravování (včetně zahradních restaurací), ubytování, služby;
- stavbu pro kulturu a sport;
- parkovací plochy;
- stavby komunikací typu C a D, manipulační plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;
- veřejná prostranství včetně zeleně na veřejných prostranstvích, veřejná WC, apod.

Využití přípustné

- bydlení majitelů a správců;
- byty ve vyšších podlažích;
- veřejná infrastruktura - dopravní infrastruktura a technická infrastruktura.

Využití podmíněně přípustné

- nová výstavba na zastavitelné ploše Z54 nacházející se v blízkosti dálnice D48 a Z52 nacházející se v ochranném pásmu železnice je přípustná za předpokladu realizace opatření proti negativním vlivům ze silniční nebo železniční dopravy.

Využití nepřipustné

- stavby a činnosti, které nesouvisí s využíváním staveb a zařízení uvedených ve využití hlavním a přípustném;
- čerpací stanice pohonných hmot.

Prostorová regulace

- výška nové zástavby a nástaveb odpovídající max. výšce 2 NP obytného objektu s možností využití podkrovní.

- » ÚP však **zároveň** obecně k TI stanovuje, že **sítě a zařízení technické infrastruktury je možno realizovat ve všech plochách zastavěného území a v plochách zastavitelných**
- » oba regulativy jsou součástí závazné „výrokové“ části ÚP, jsou **ve vzájemném rozporu – který se uplatní???**



Veřejná prostranství

- » **plocha TI je VP???** – pozemky související TI mohou být zahrnuty do plochy VP
- » doporučení – **nevymahatelné**
- » podmínka vymezení plochy VP o výměře nejméně 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy (bydlení, rekreace, OV, smíšené obytné) dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je podmínkou **nezbytnou pro to, aby ZP mohly být v ÚP vymezeny**
- » v daném případě **nesplnění podmínky**
- » **není zřejmé, v jaké podrobné dokumentaci budou vymezeny – RP? DŮR?**

I.A.4.7. Veřejná prostranství

1. Veřejná prostranství graficky znázorněná ve výkresu:
I.B.2. Hlavní výkres 1 : 5000
považovat za významná. Jejich změnu lze provést pouze změnou územního plánu. Takto vymezená veřejná prostranství stanovují základní koncepci obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou a zajišťují prostupnost území.
2. Stávající státní silnice a místní komunikace (zajišťující prostupnost území a obsluhu území) v zastavěném území, vymezené v hlavním výkresu včetně souvisejících ploch komunikací pro pěší a cyklisty, ploch zeleně a ploch technické infrastruktury se považují pro účely tohoto územního plánu vždy za veřejné prostranství (pokud ve výkresu I.B.2. není vymezeno jinak). Toto vymezení veřejných prostranství nemění nic na skutečnosti, že se akceptují podmínky využití jednotlivých ploch (např. komunikací procházejících zastavěným územím), které upravují příslušné právní předpisy.
4. Akceptovat stávající veřejná prostranství, která jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití (nejsou vždy samostatně graficky znázorněna vzhledem k jejich velikosti, případně z důvodu vyjádření koncepce). Jejich změnu lze provést při respektování těchto podmínek:
 - 4.1. změna nenaruší funkci veřejného prostranství (přístupnost každému bez omezení, možnost užívání v souladu s jejich významem a účelem);
 - 4.2. změnou nebude narušena dostupnost navazujících pozemků;
 - 4.3. nebude narušena bezpečnost užívání veřejného prostranství (doprava vozidlová, cyklistická a pěší);
 - 4.4. doporučuje se ověření změny podrobnou dokumentací (územní studii);
5. Pokud je ve veřejném prostranství vymezen návrh koridoru dopravní, nebo technické infrastruktury, chápe se tímto vymezení území k ochraně do doby provedení stavby, pro kterou je koridor vymezen a která se po realizaci stává nedílnou součástí veřejného prostranství. Do doby zahájení stavby se dosavadní využití plochy nemění.
6. V zastavitelných plochách pro bydlení a smíšených obytných o výměře větší než 2 ha, budou v rámci zpracování podrobné dokumentace vymezena veřejná prostranství v souladu s požadavky platné legislativy¹ se zohledněním již vymezených veřejných prostranství v územním plánu. Při vymezení veřejných prostranství budou respektovány tyto požadavky:
 - 6.1. veřejná prostranství musí logicky provozně navazovat na veřejná prostranství vymezená územním plánem (k zajištění plynulého a bezpečného průchodu pěších komunikací, cyklistických stezek);



Veřejná prostranství

- SZ ani jeho prováděcí právní předpisy **pojmem nedefinují**
- § 34 zákona o obcích – veřejným prostranstvím jsou všechna **náměstí, ulice, tržičště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení**, tedy sloužící obecnému užívání, a to **bez ohledu na vlastnictví** k tomuto prostoru
 - » *další prostory* je nutno chápat jako VP obdobného charakteru, nikoliv jako *jiné další prostory*
- § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. – **pozemky VP ≠ plocha VP**

FUNKCE VP

- » obslužná
 - » sociální - vnitrobloky
 - » pobytová (rekreační) – s převažující plochou zeleně (parky, sídlištní zeleň)
 - » společenská
- vazba na občanskou vybavenost

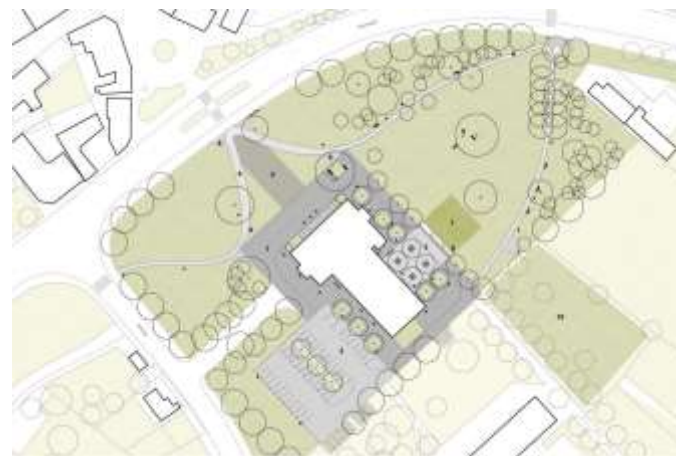


Předprostor před Dejvickým divadlem, Šafer Hájek Architekti, Praha, 2020





Park okolo kulturního domu v Hlučíně, ATELIER 38 s. r. o., 2018



Volnočasový areál, U / U Studio, Praha, 2018





Náves, ATELIER 38 s. r. o., Velká Polom, 2017



Vnitroblok, Poruba



Náves, Henkai architekti, Prostřední Bečva



Je *pruh trávy* vedle místní komunikace VP???
Co je smyslem vymezení plochy VP v ÚP???





Veřejná prostranství – dotaz ÚÚP

- ÚP vymezuje stabilizovanou plochu veřejných prostranství PV
- ve skutečnosti – pole – žádná komunikace zde není, dle KN – pozemek má způsob využití *ostatní komunikace*, druh pozemku *ostatní plocha*
- » **nejedná se o stávající plochu VP**
- » návrh – **zastavitelná plocha** pro VP?
- » je pozemek/stavba polní cesty přípustným využitím plochy VP?
- » účelové vymezení s ohledem na splnění podmínky § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.? **co je účelem této podmínky?**
- » **plochy VP se v nezastavěném území nevymezují** – vazba na § 18 odst. 5 SZ
- » nejedná se spíše o plochu změny v krajině? – obnova cesty





DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Hana Krupníková
odbor územního plánování a stavebního řádu KÚ MSK