

# ÚZEMNÍ ROZVOJ V ČESKÉ REPUBLICE A V PRAZE

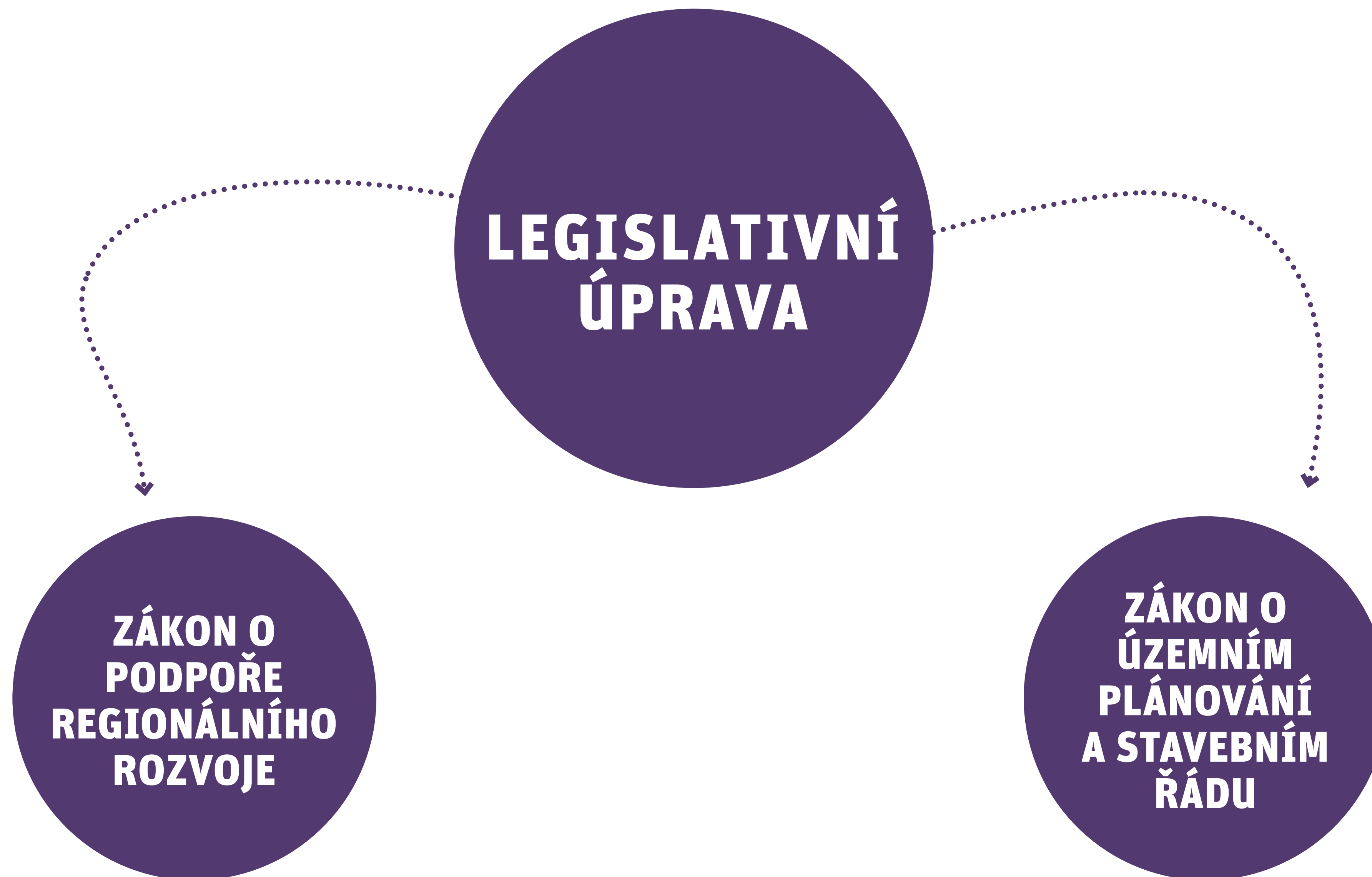


IPR →  
PRAHA

**Real Estate Investment 2019**

Tomáš Lapáček  
11/04/2019

# LEGISLATIVNÍ RÁMEC



# Zákon o podpoře regionálního rozvoje



→ Strategické plány na 2 úrovních:

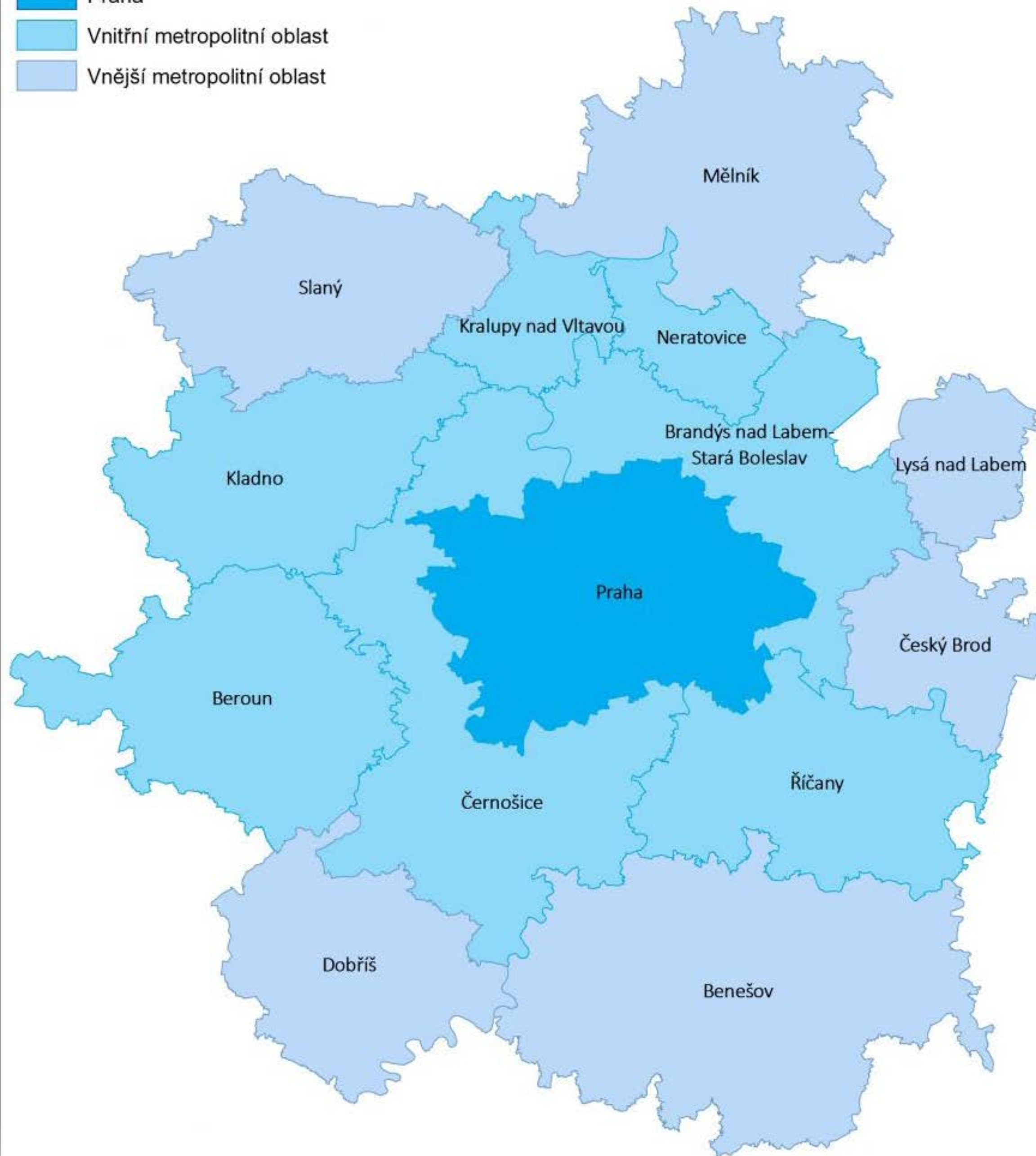
*Strategie regionálního rozvoje*

*Strategie rozvoje územního obvodu kraje*

→ Strategické plány slouží pro prioritizaci při financování regionálního rozvoje z národních zdrojů a fondů EU

## Oblasti Pražského metropolitního regionu (dle SO ORP)

-  Praha
-  Vnitřní metropolitní oblast
-  Vnější metropolitní oblast



# Zákon o územním plánování a stavebním řádu

## Územní plánování

→ 3 úrovně územního plánování: národní, krajská, obecní

→ Územně-plánovací dokumentace:

*Politika územního rozvoje (národní úroveň)*

*Zásady územního rozvoje (krajská úroveň)*

*Územní plány (obecní úroveň)*

*Regulační plány + Územní studie*

→ Územně plánovací dokumentace je závazná pro všechny aktéry

# Zákon o územním plánování a stavebním řádu

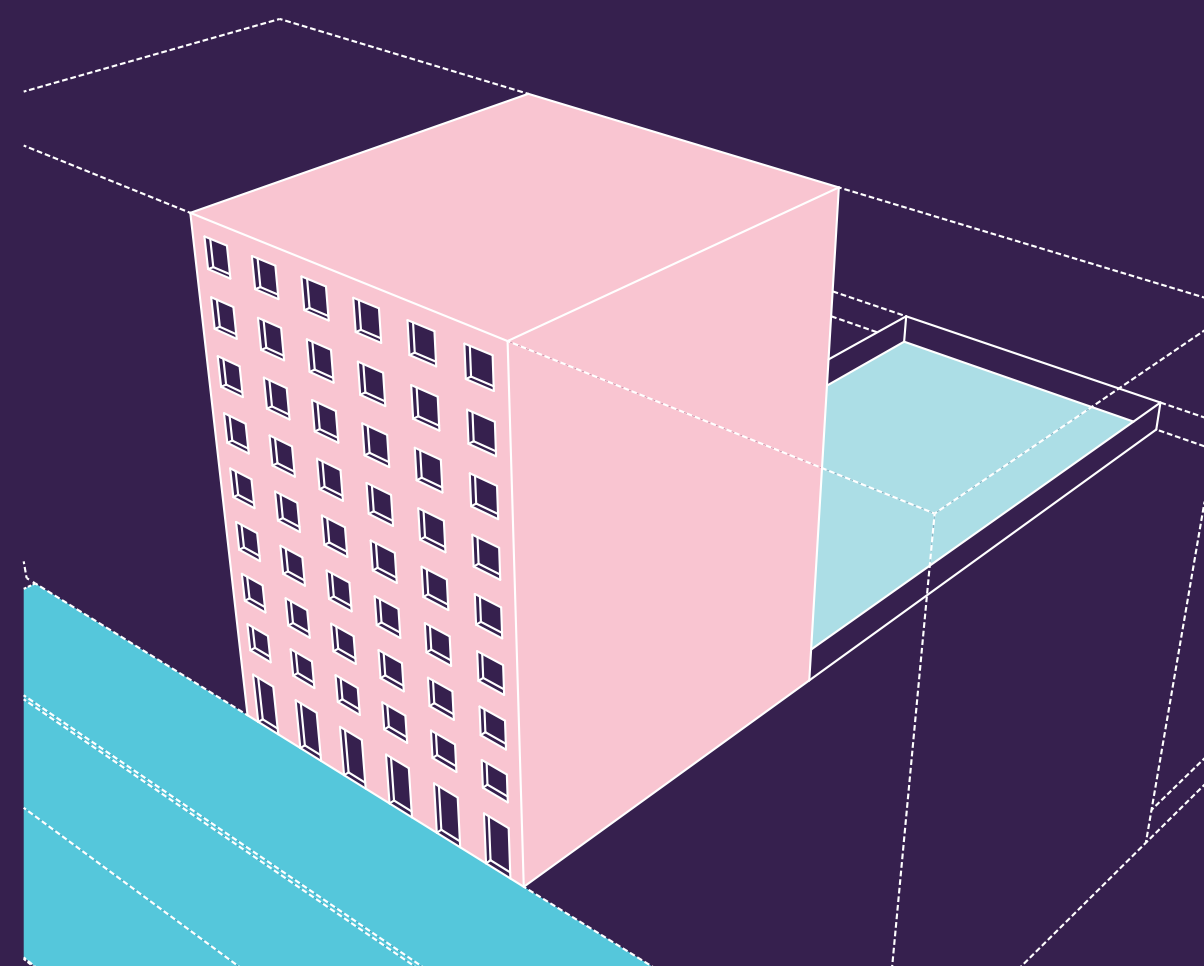
## Stavební řád (povolování nové výstavby)

- 3 úrovně
- Vliv záměru na životní prostředí (EIA)
- Územní rozhodnutí (soulad s územně plánovací dokumentací)
- Stavební povolení (soulad s požadavky na novou výstavbu)

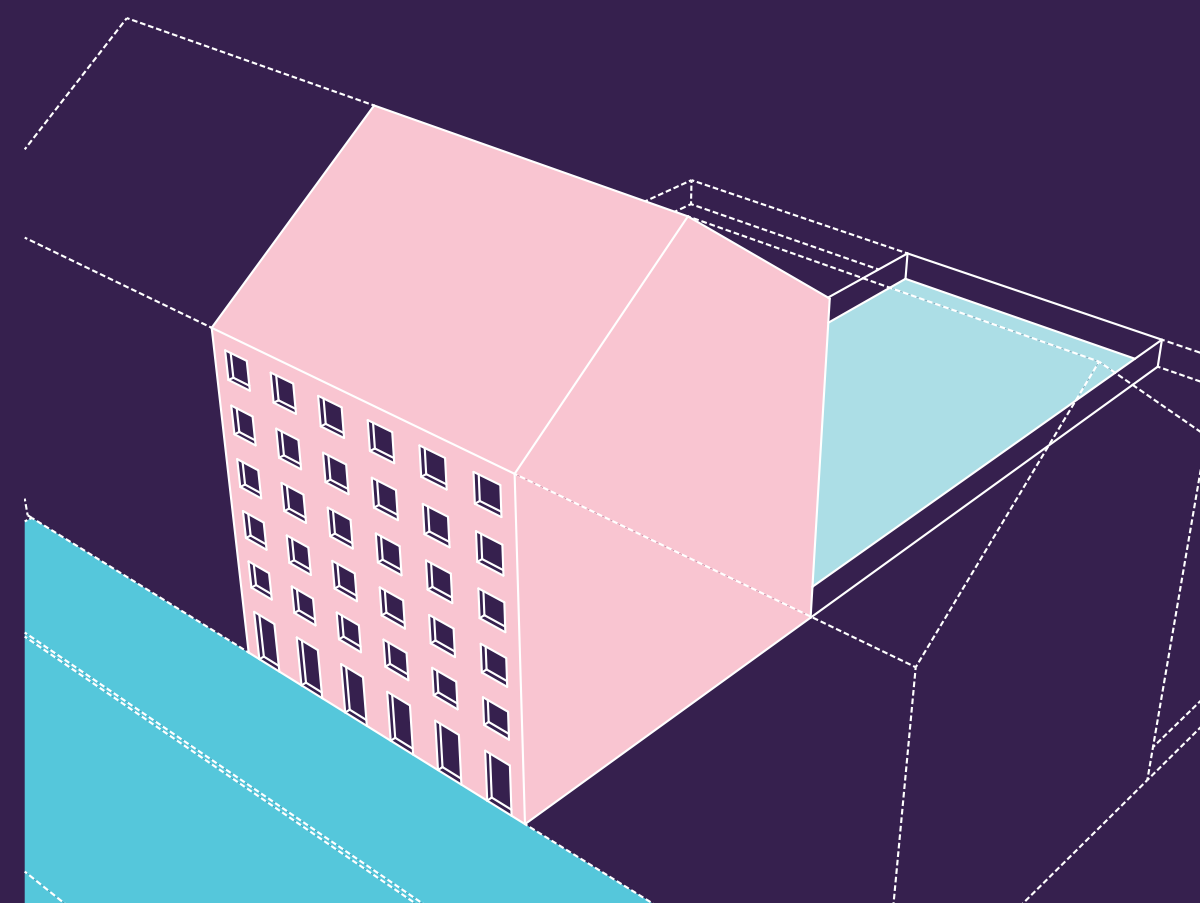
# MĚSTSKÁ ANALÝZA



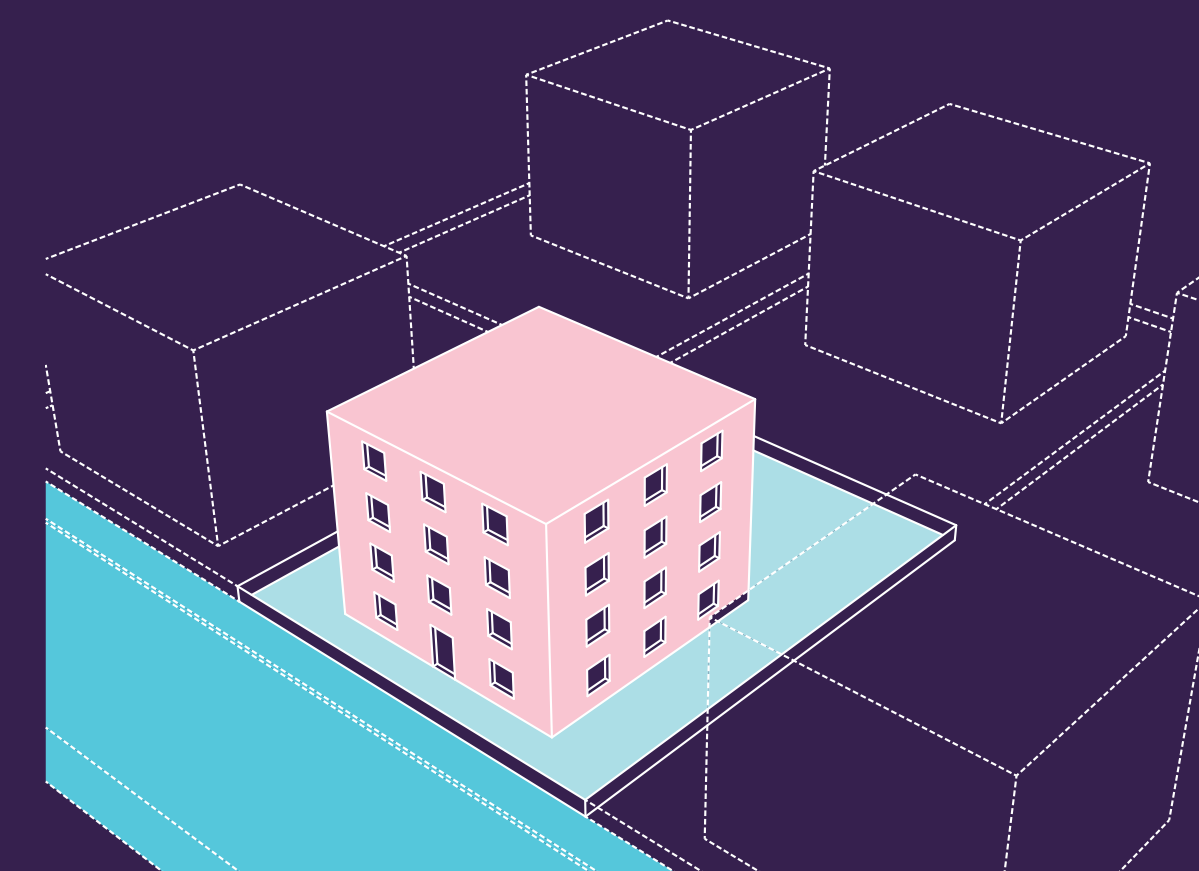
# Intenzita využití území podle typu zástavby



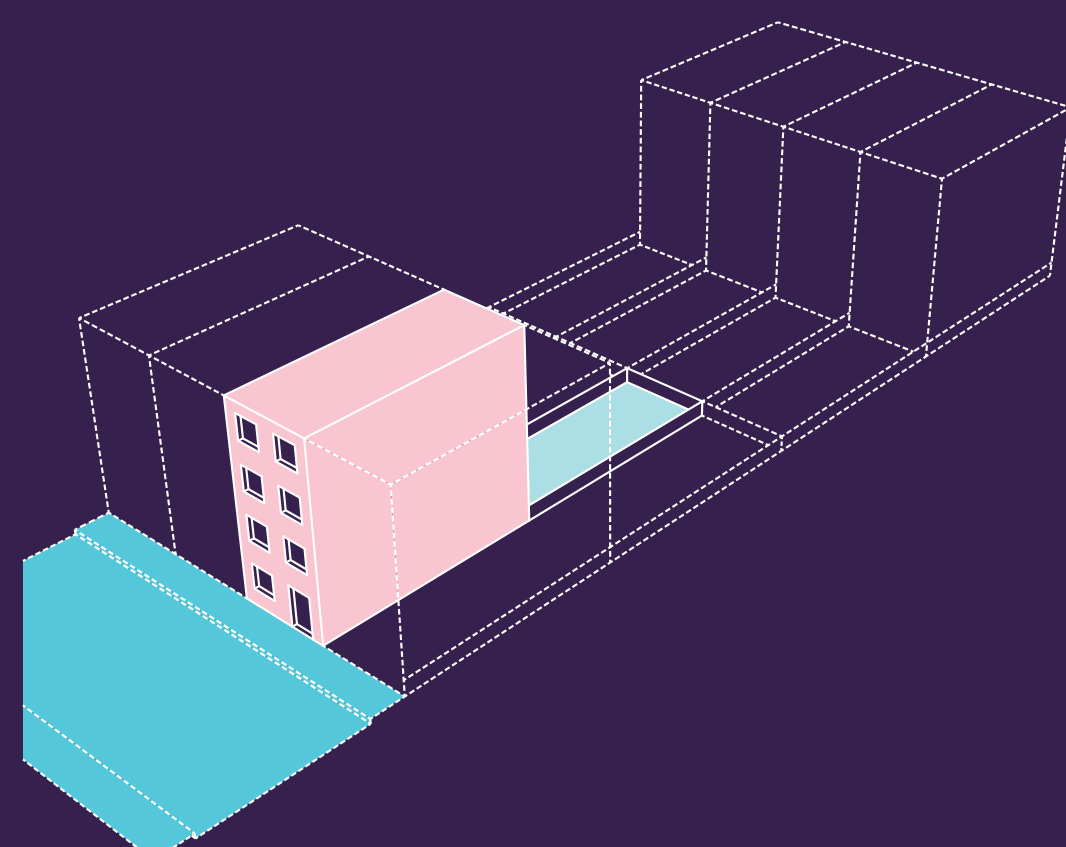
KPP: 3,3



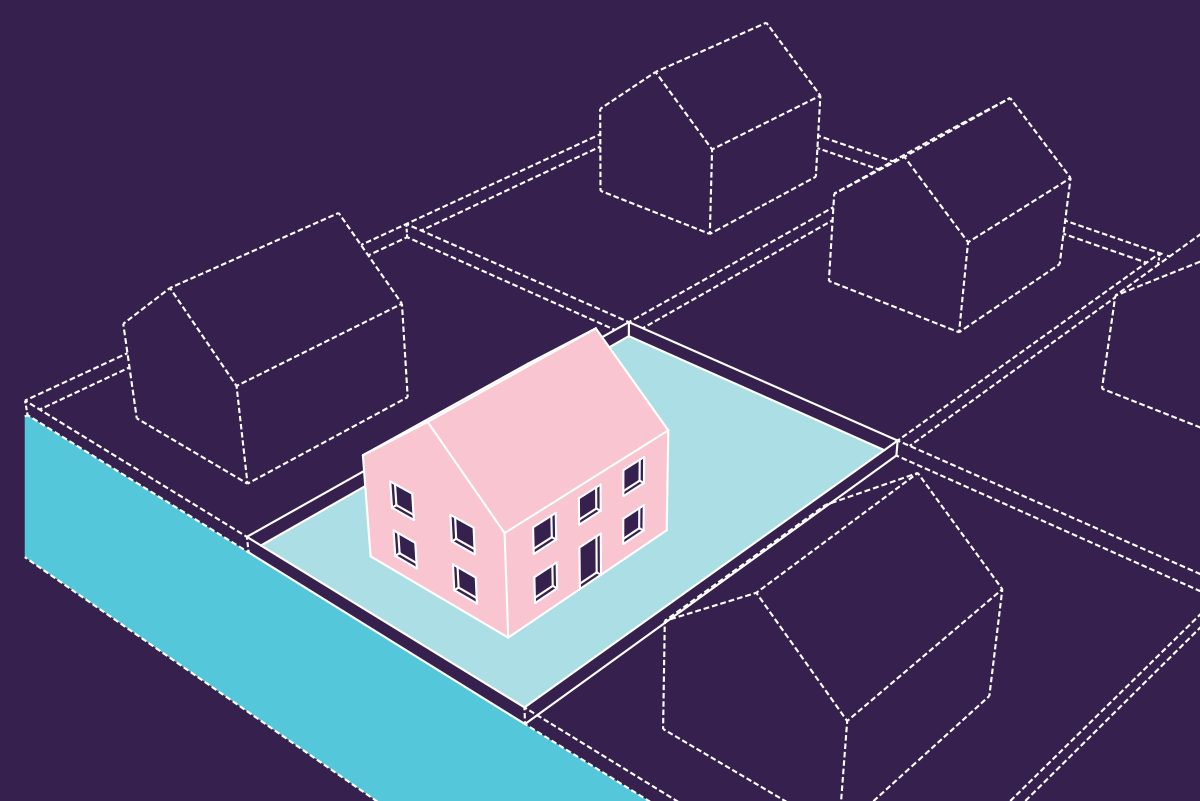
KPP: 2,2



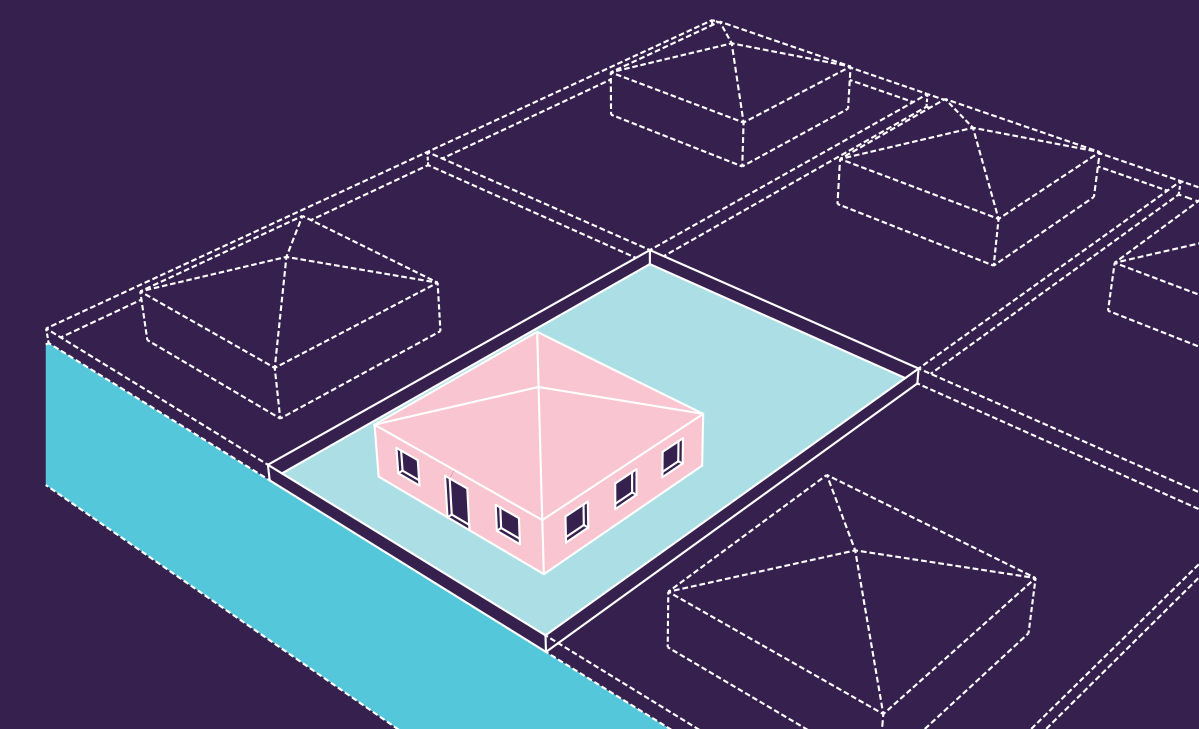
KPP: 1,2



KPP: 2,0

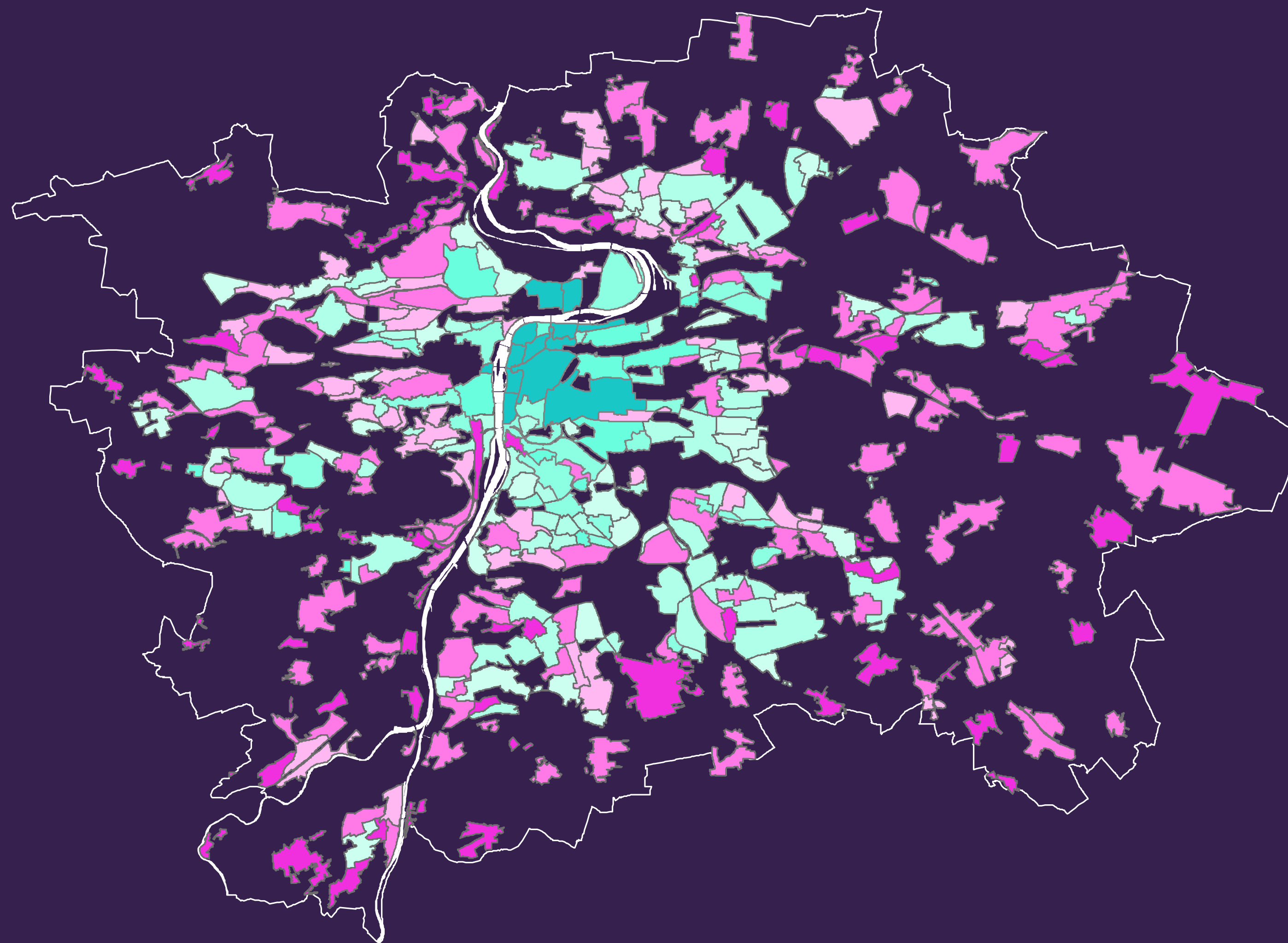


KPP: 0,4



KPP: 0,24

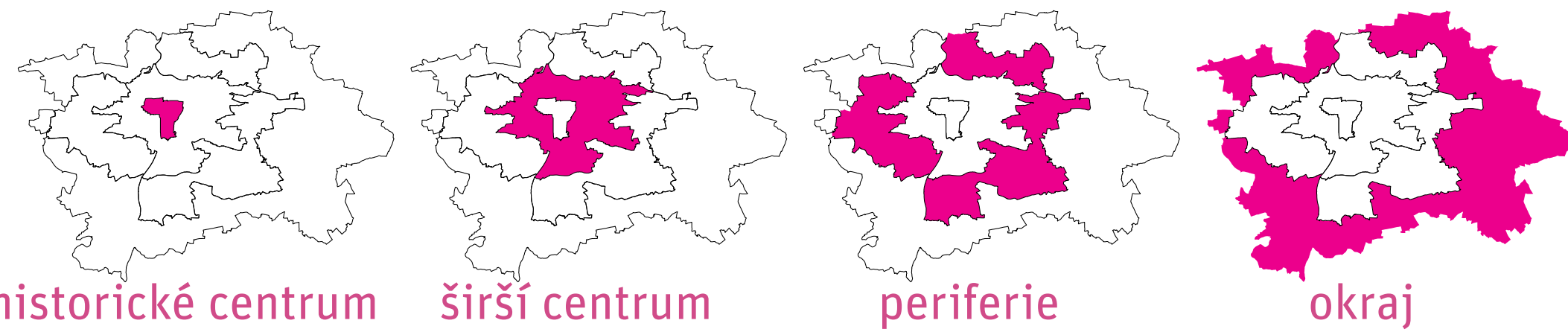
# Intenzita využití území (Koeficient podlažní plochy celé lokality)



Koeficient podlažní plochy

- 0,07 - 0,20
- 0,21 - 0,33
- 0,34 - 0,48
- 0,49 - 0,65
- 0,66 - 0,95
- 0,96 - 1,29
- 1,30 - 1,72
- 1,73 - 2,63

*zdroj: IPR Praha 2016*



POČET OBYVATEL  
A PRACUJÍCÍCH  
NA HEKTAR

360

180

110

40

METRY ČTVEREČNÍ PARKŮ  
A DALŠÍ ZELENĚ NA  
JEDNOHO OBYVATELE  
A PRACUJÍCÍHO

1,7

8,6

22,7

30,8

METRY ČTVEREČNÍ  
VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
NA JEDNOHO OBYVATELE  
A PRACUJÍCÍHO

7,2

13,3

18,9

34,9

POČET LAMP  
VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ  
NA 100 OBYVATEL  
A PRACUJÍCÍCH

2,5

3,9

6,7

12,1

METRY KANALIZACE NA  
JEDNOHO OBYVATELE  
A PRACUJÍCÍHO

0,3

0,4

1,4

5,4

## Srovnání blokového a modernistického města



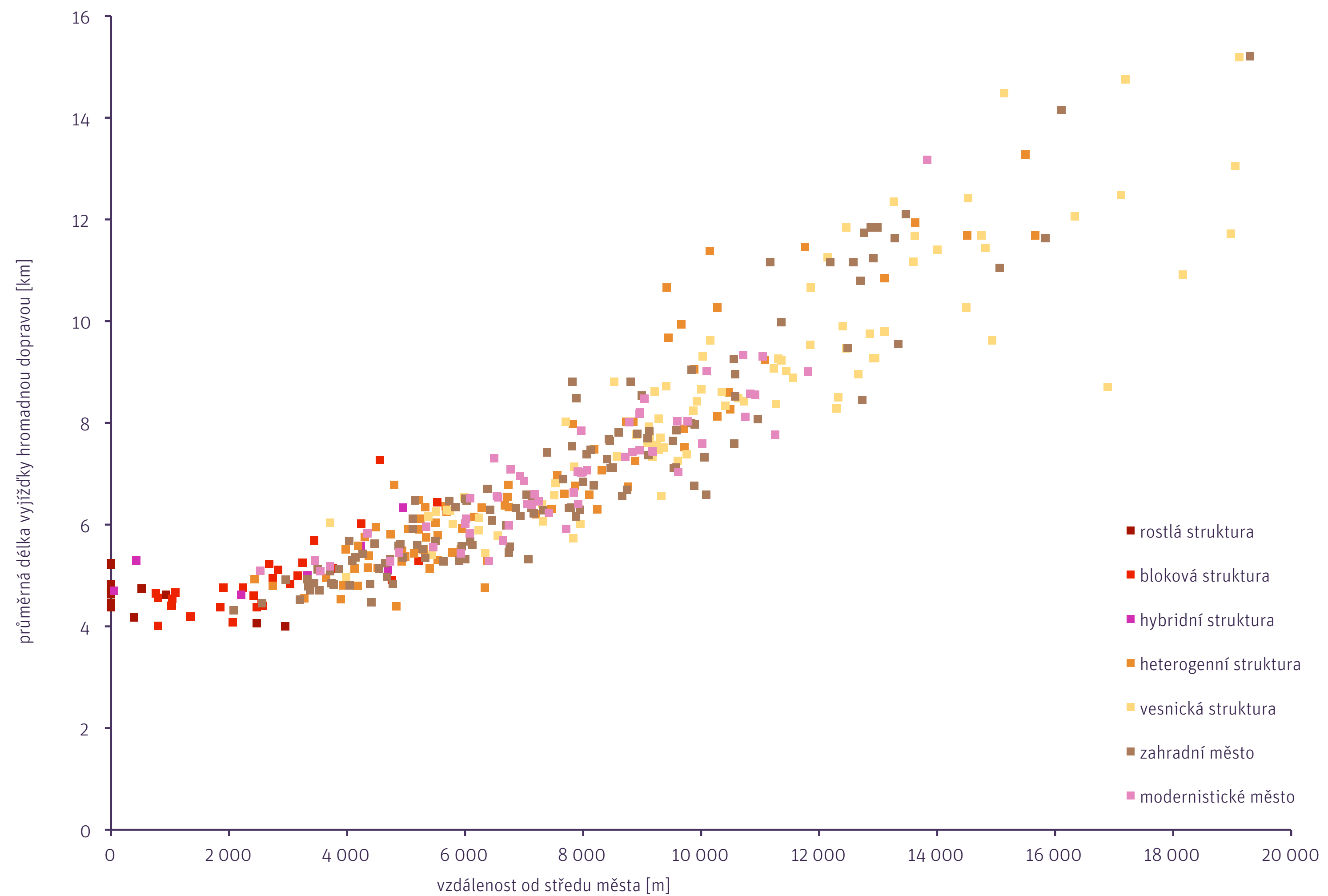
~30% veřejných prostranství



~70% veřejných prostranství

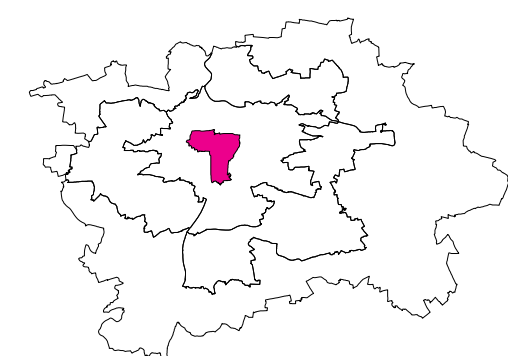
zdroj: Smapy.cz

# Délka dojížd'ky hromadnou dopravou podle vzdálenosti od centra



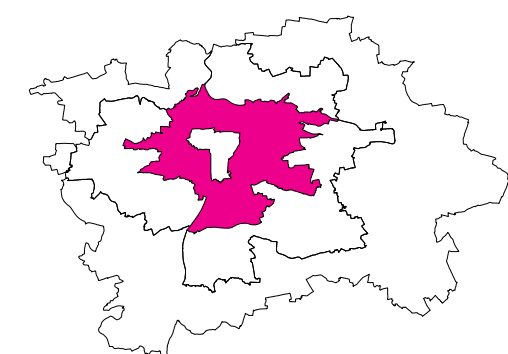
# Náklady na obsluhu území veřejnou dopravou

NÁKLADY NA OBSLOUŽENÍ JEDNOHO  
DOJÍZDĚJÍHO VEŘEJNOU DOPRAVOU  
OPROTI PRŮMĚRU



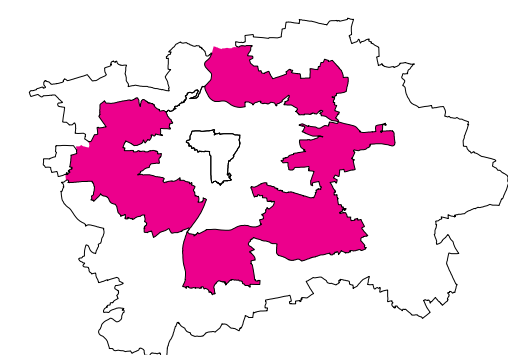
historické centrum

67%



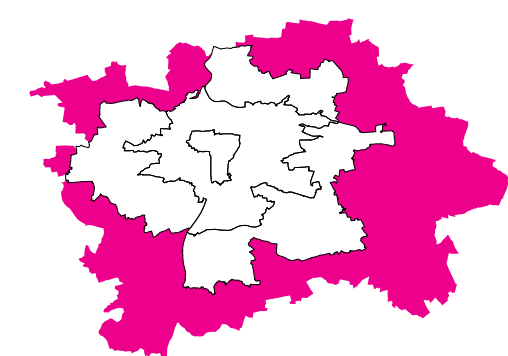
širší centrum

80%



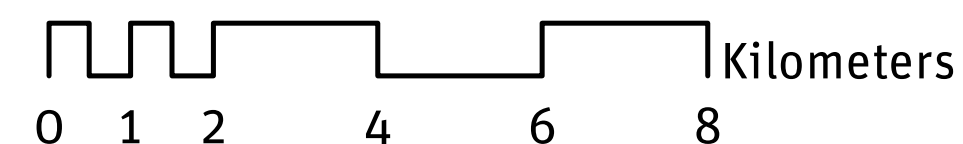
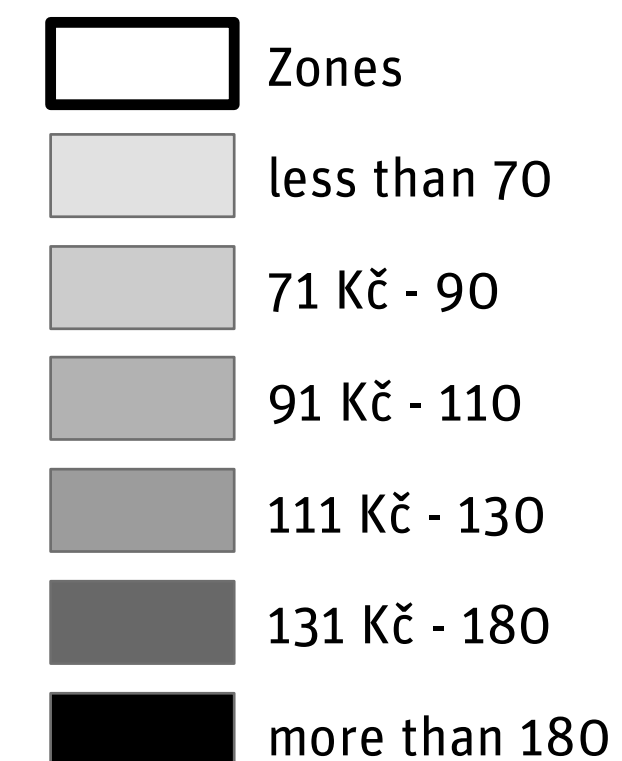
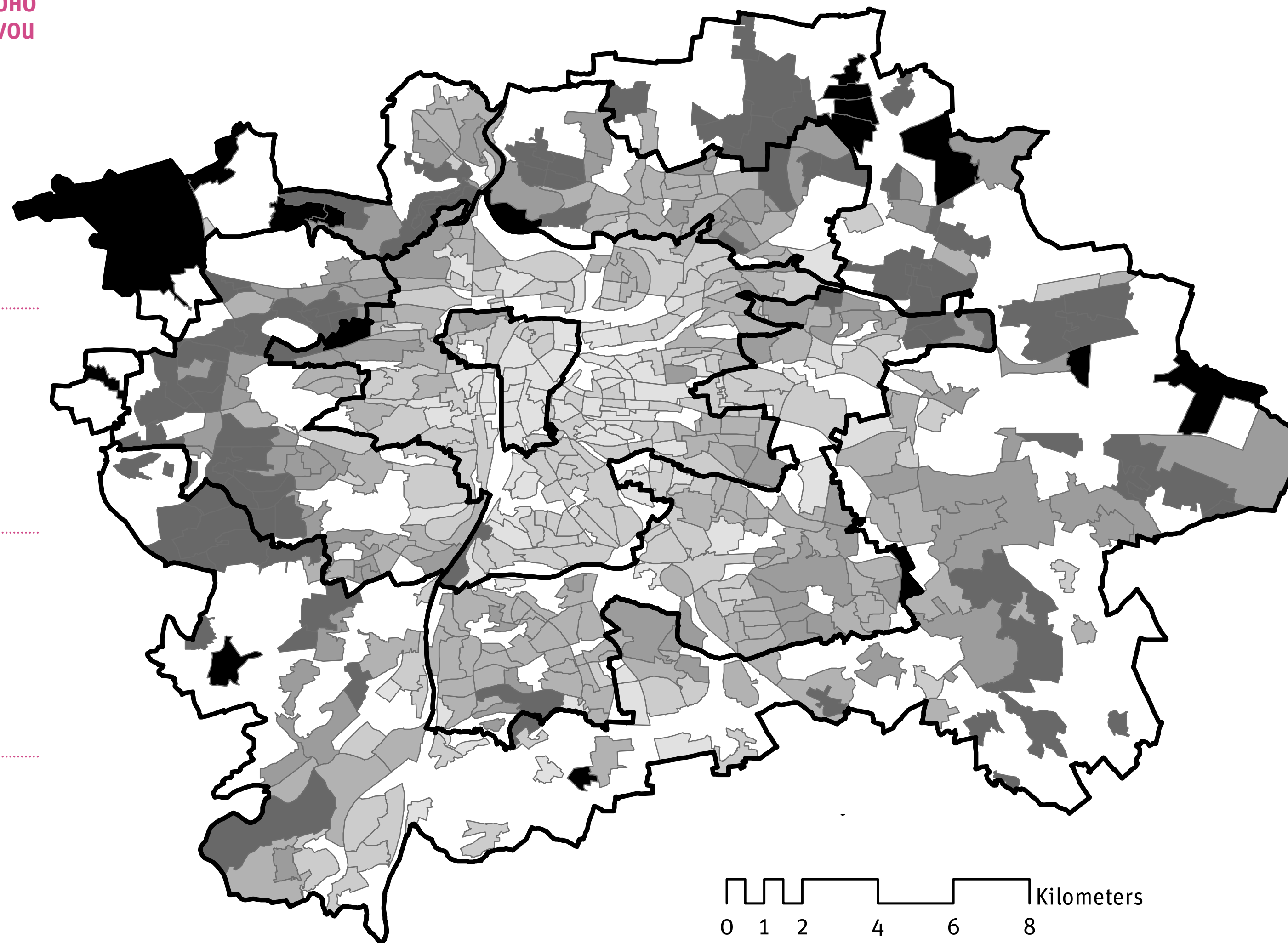
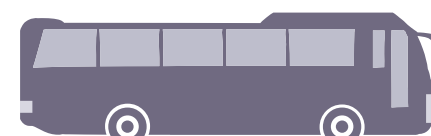
periferie

111%



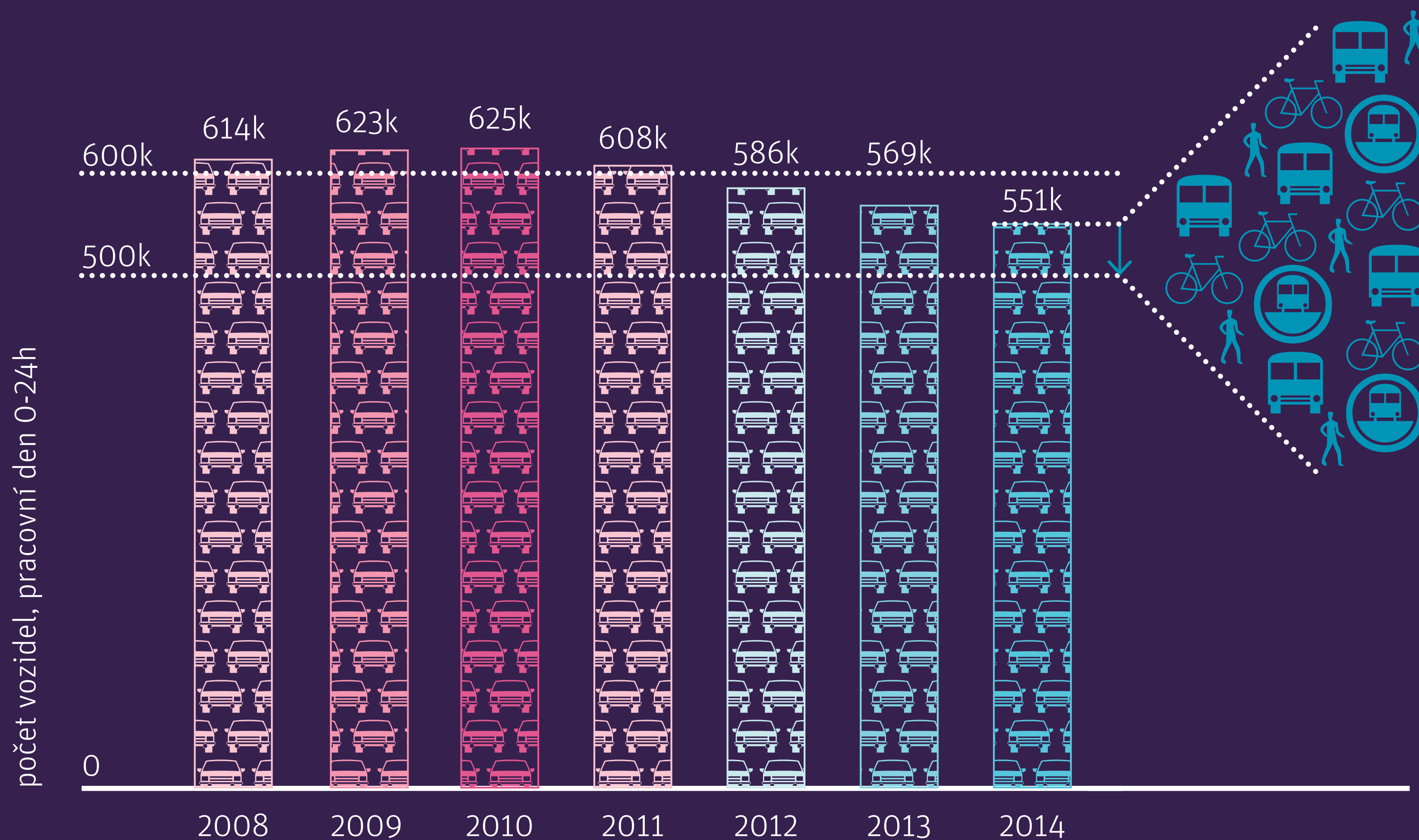
okraj

122%



denní náklady na jednoho pravidelně dojíždějícího

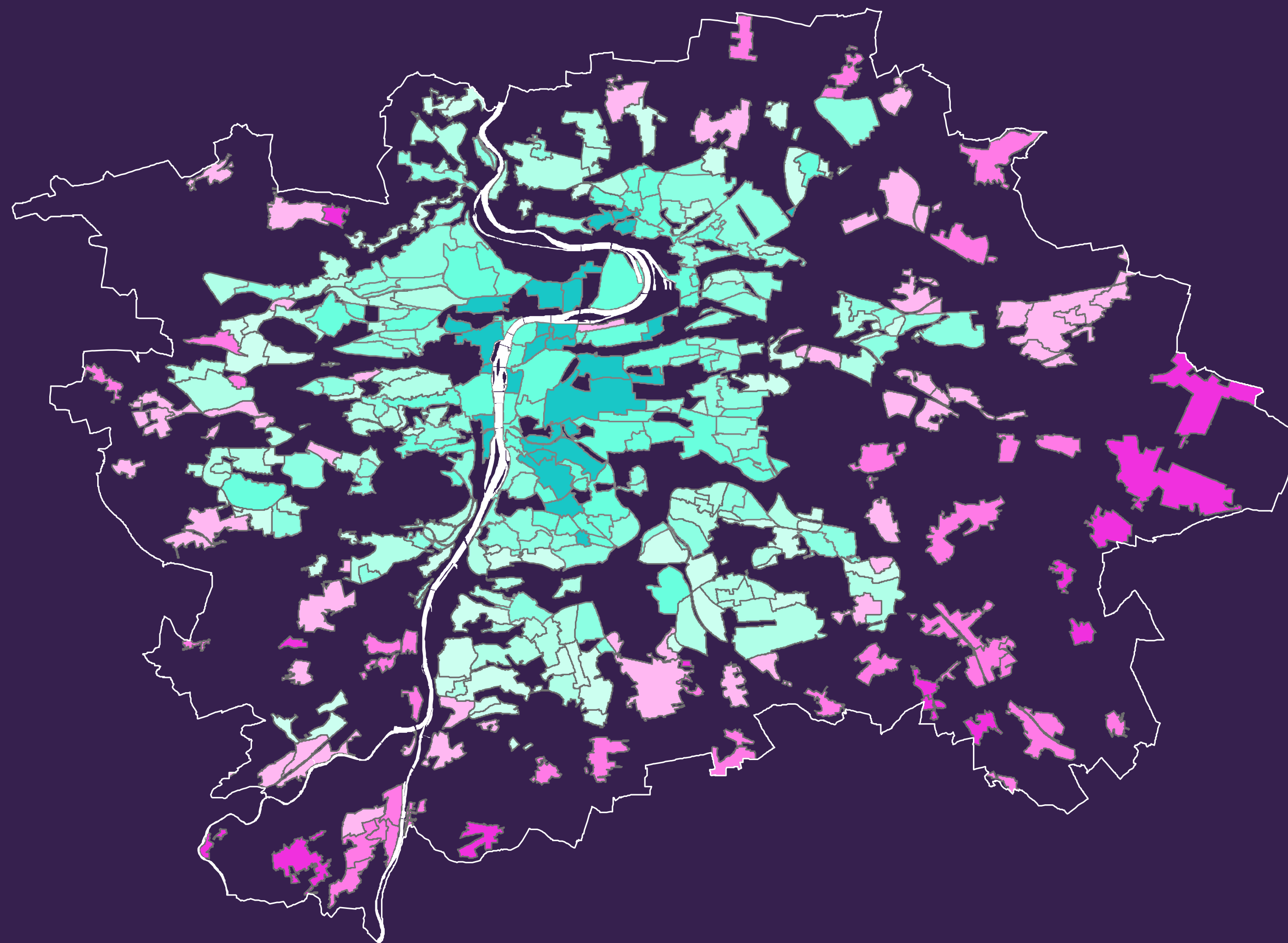
# Intenzita dopravy na vnitřním kordonu (2008-2014)



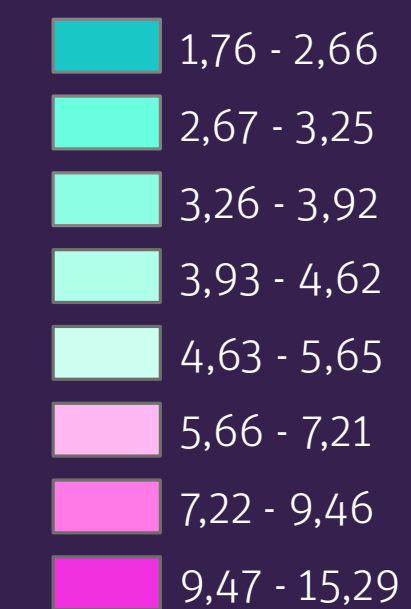
*přestože intenzita automobilové dopravy v centru klesá, je třeba tento trend nadále podporovat a motivovat obyvatele k šetrné dopravě*

zdroj: TSK

# Vzdálenost ujetá při vyjíždce autem přepočtené na každého obyvatele



Počet vozokilometrů ujetých automobile při vyjíždce připadají na každého obyvatele

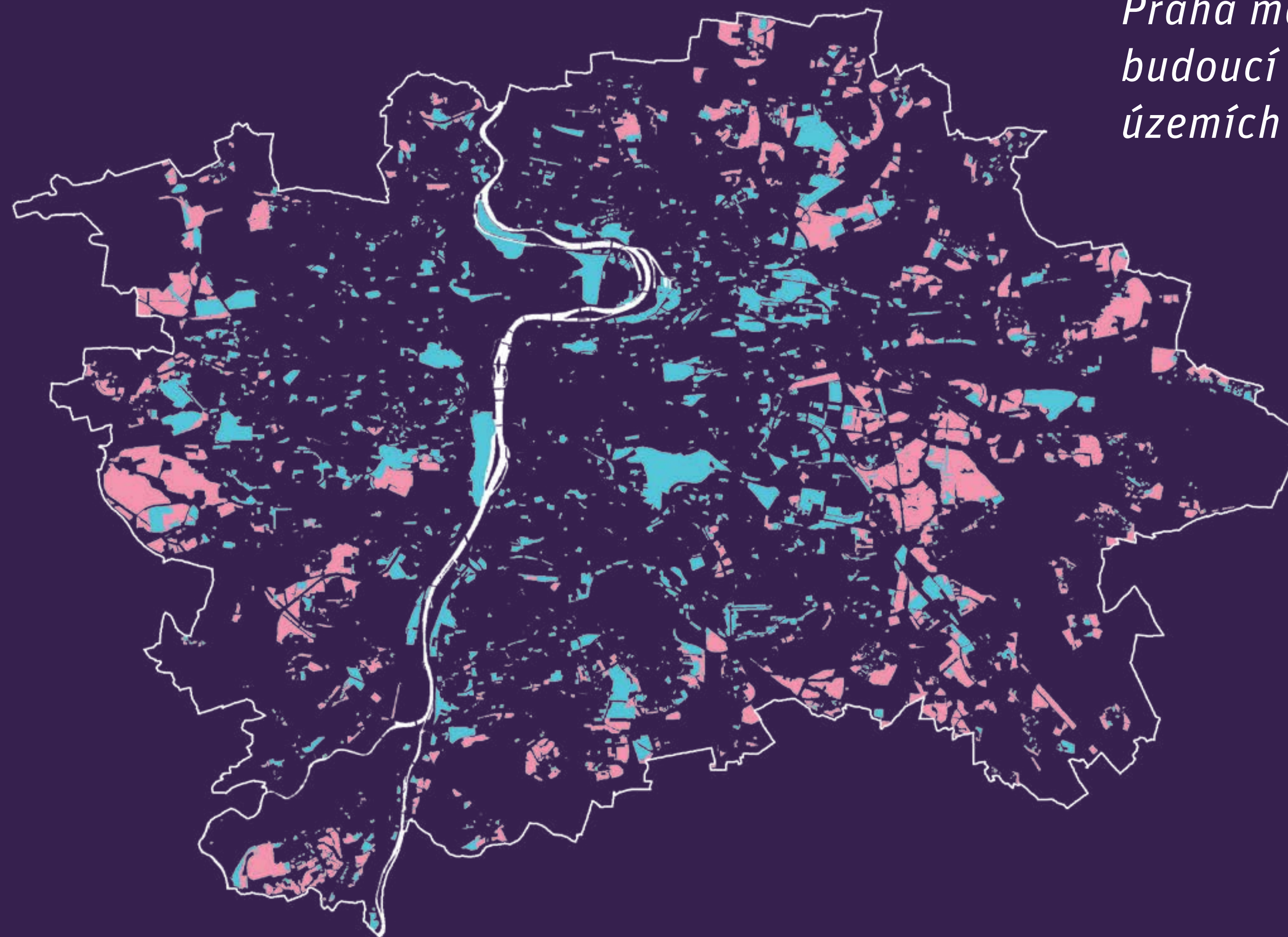


zdroj: IPR Praha 2014



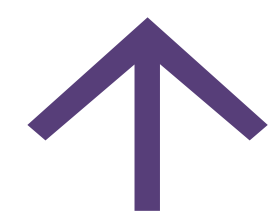
## Transformační a rozvojová území

*Praha má obrovský potenciál pro budoucí rozvoj v transformačních územích v rámci širšího města*



- rozvojové plochy
- transformační plochy

zdroj: IPR Praha 2014



**+1,4-1,9 %**

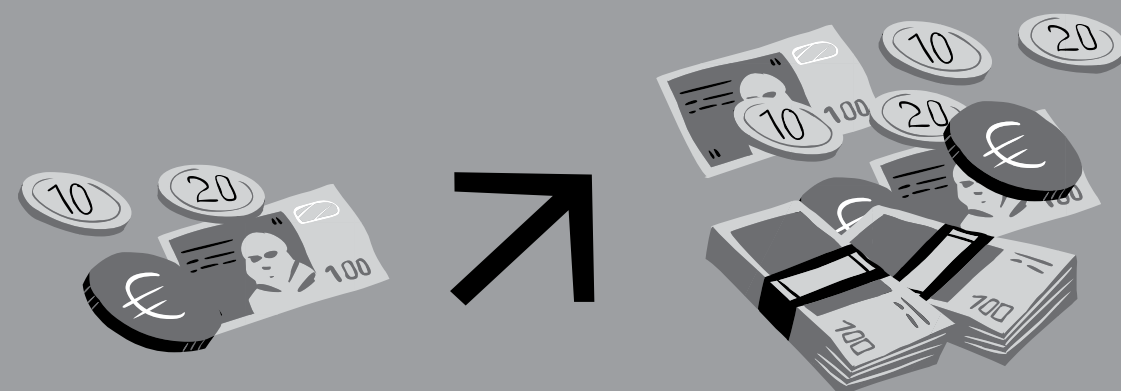
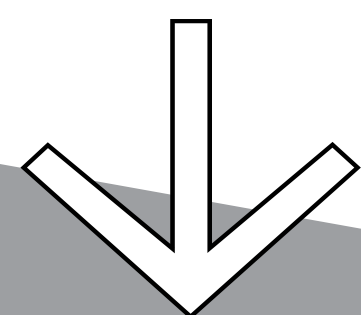
zvýšení HDP vlivem nové výstavby



stávající výstavba  
**4 300 bytů ročně**



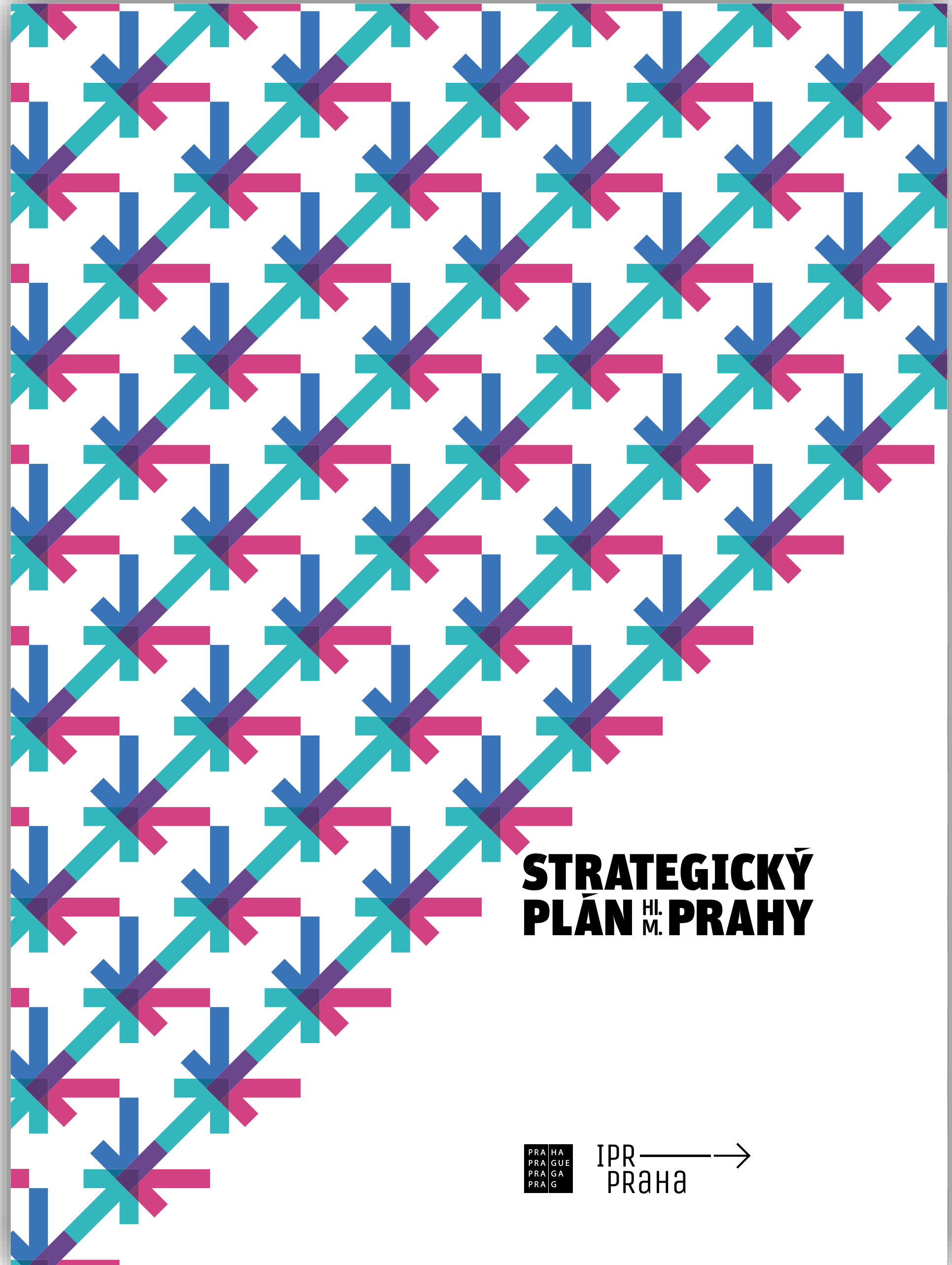
do roku 2030 je nezbytné stavět  
**6 500 bytů ročně,**  
ale v pokud bude město prosperovat,  
je žádoucí stavět  
**8 - 10 000 bytů ročně**



pokud se nezrychlí tempo výstavby  
**cena bydlení bude stoupat**

**VLIVEM RESTRIKTIVNÍHO ÚZEMNÍHO  
PLÁNOVÁNÍ, KTERÉ NEBYLO SCHOPNO  
REAGOVAT NA ROSTOUCÍ POPTÁVKU PO  
BYDLENÍ, SE CENY BYTŮ VE SPOJENÉM  
KRÁLOVSTVÍ ZA DVACET LET VÍCE NEŽ  
ZDVOJNÁSOBILY.**

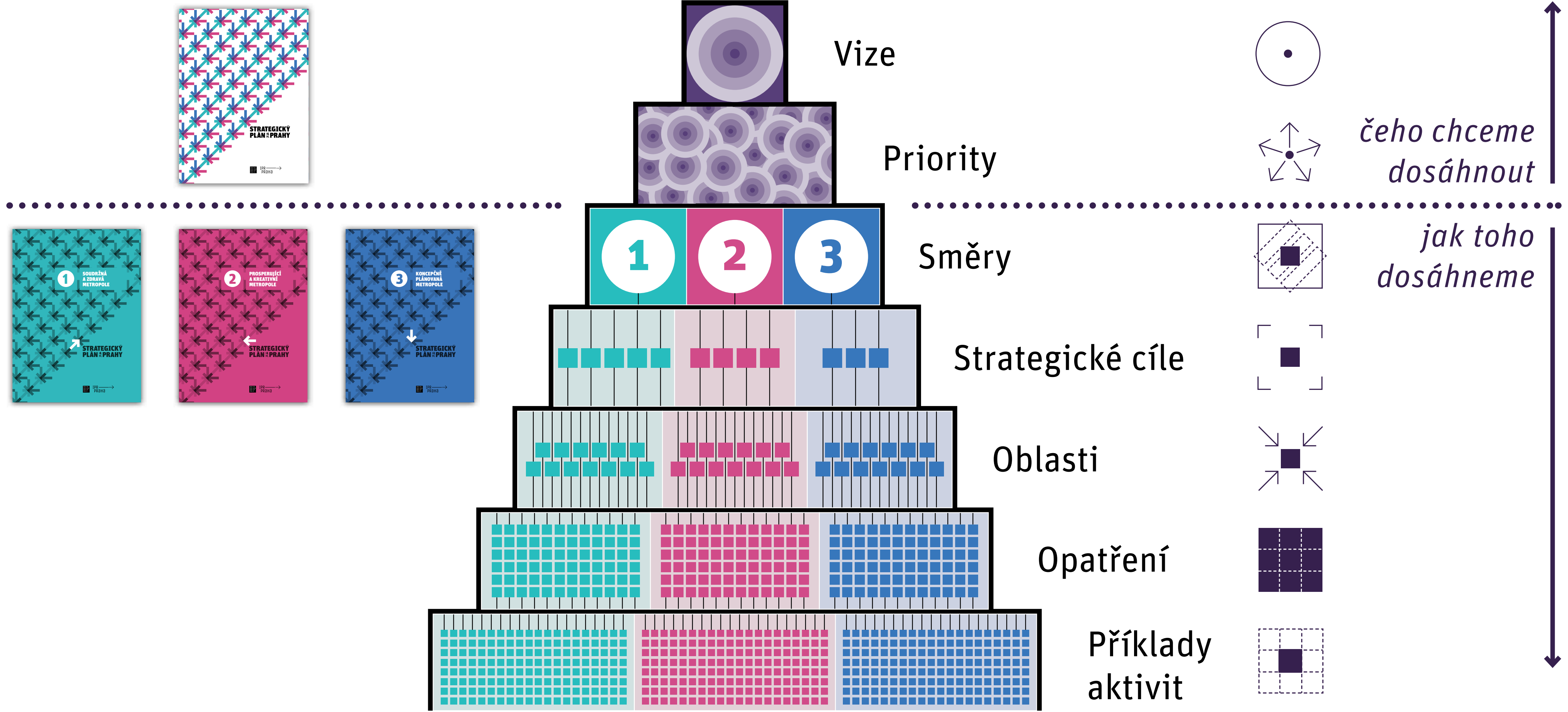
# STRATEGICKÝ PLÁN PRAHY

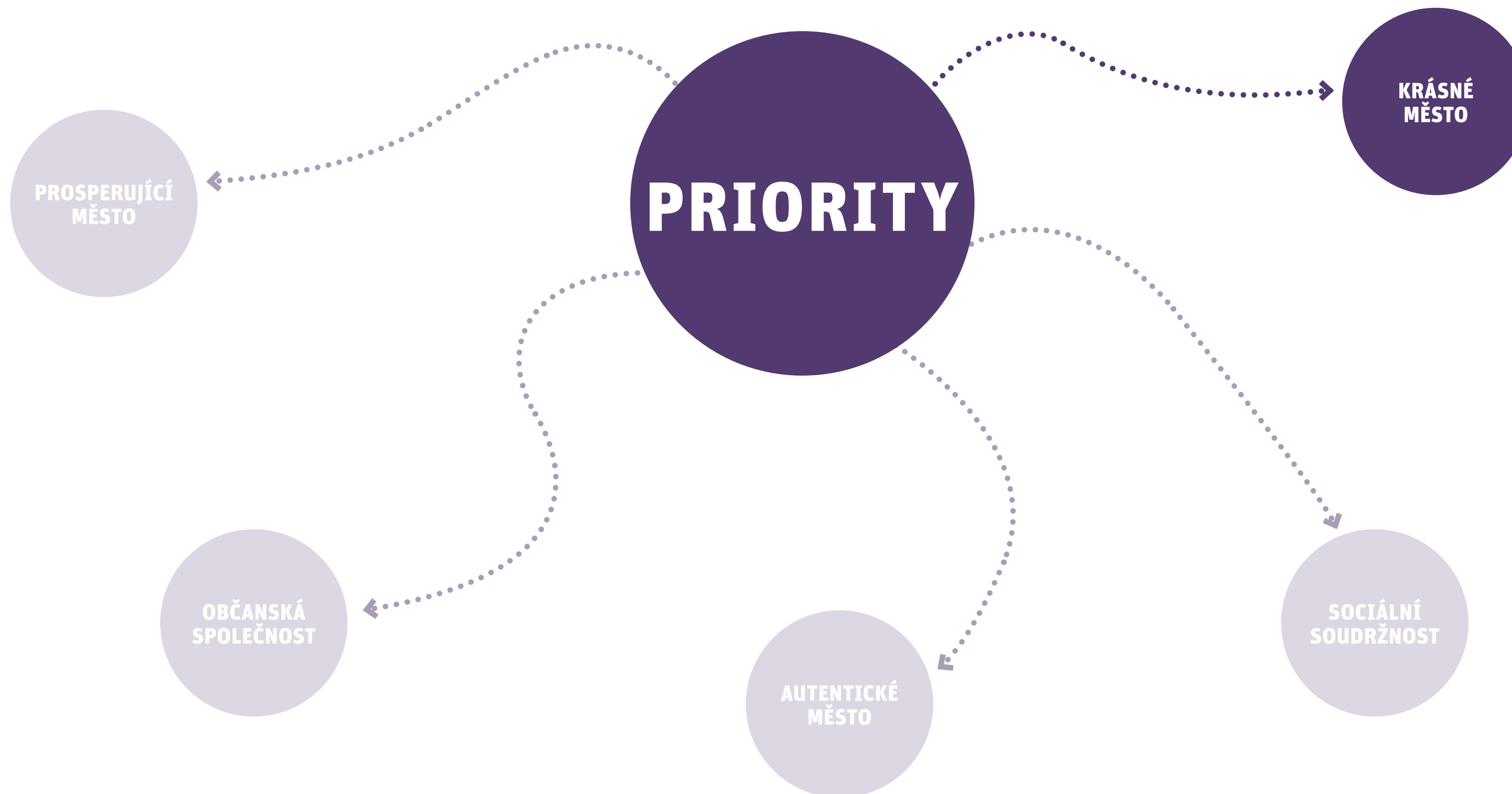


**STRATEGICKÝ  
PLÁN <sup>HL.</sup> M. PRAHY**

 IPR →  
PRAHA

# Pyramida plánu





# KRÁSNÉ MĚSTO

*Budoucí rozvoj Prahy bude vycházet z bohaté architektonické a urbanistické tradice.*

*Náměstí, parky a ulice budou vybízet k obývání, odpočinku a nabízet nespočet příležitostí pro aktivní trávení volného času.*

# Krásné město

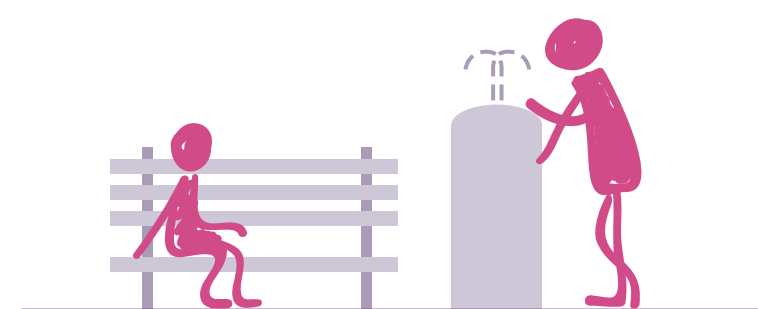


*architektonická  
a urbanistická  
bohatost, kterou je  
třeba dále rozvíjet*

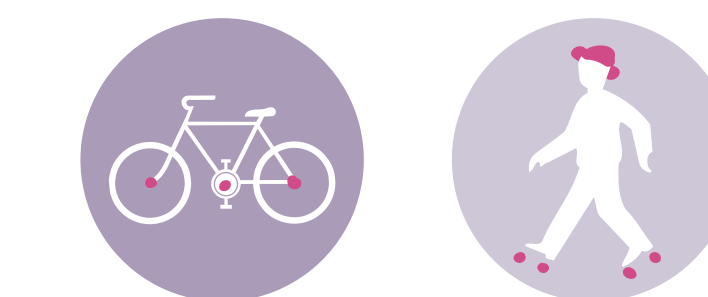


*výstavba kompaktní  
zástavby s jasně  
vymezeným veřejným  
prostranstvím*

*kvalita veřejných  
prostranství, ohled  
na jejich pobytovou  
a estetickou kvalitu*



*upřednostňovat  
šetrnou dopravu  
pěší a cyklistickou  
a dopravu veřejnou*



Život ve městě  
Zdravé město  
Udržitelná mobilita

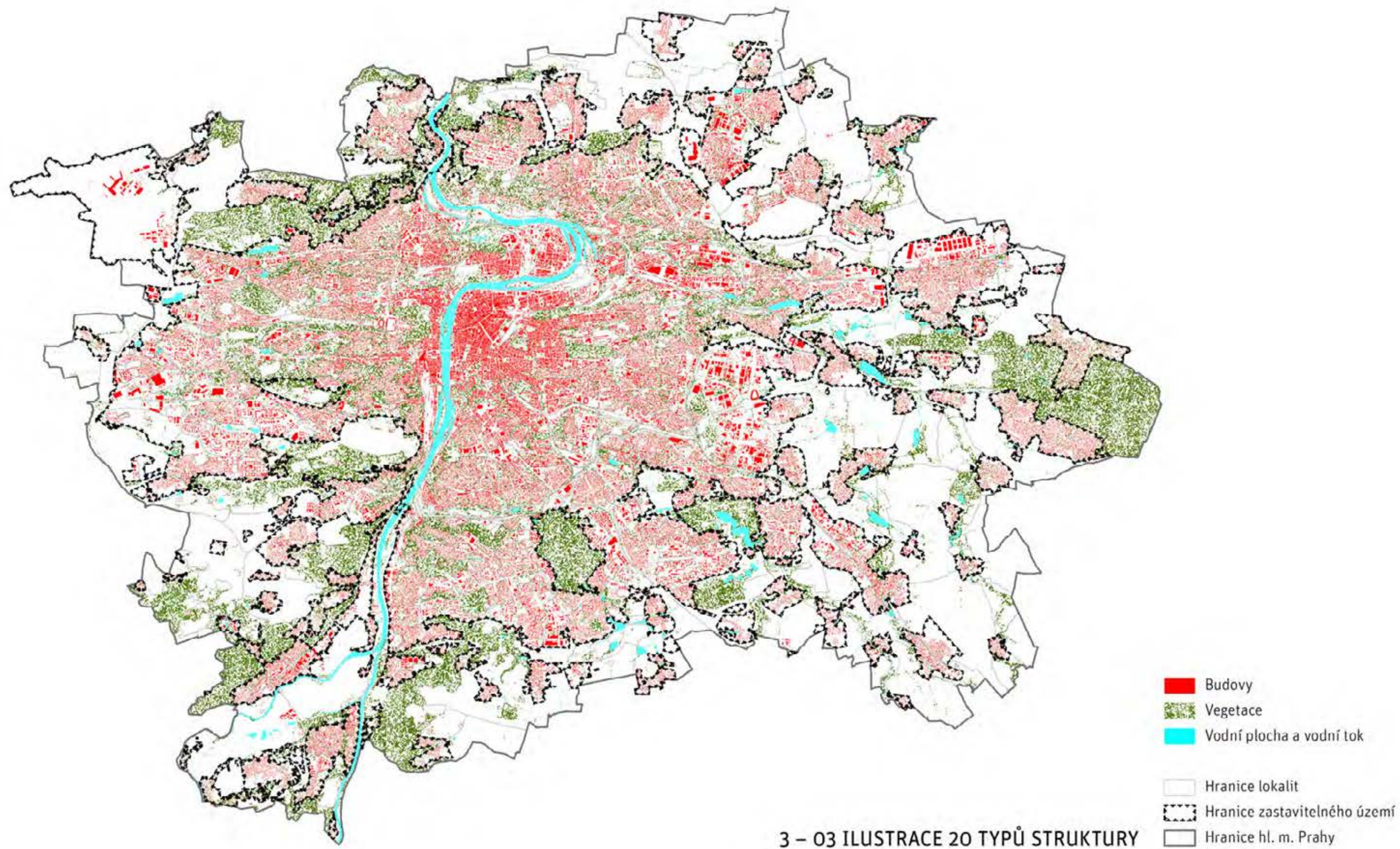
Kulturní značka

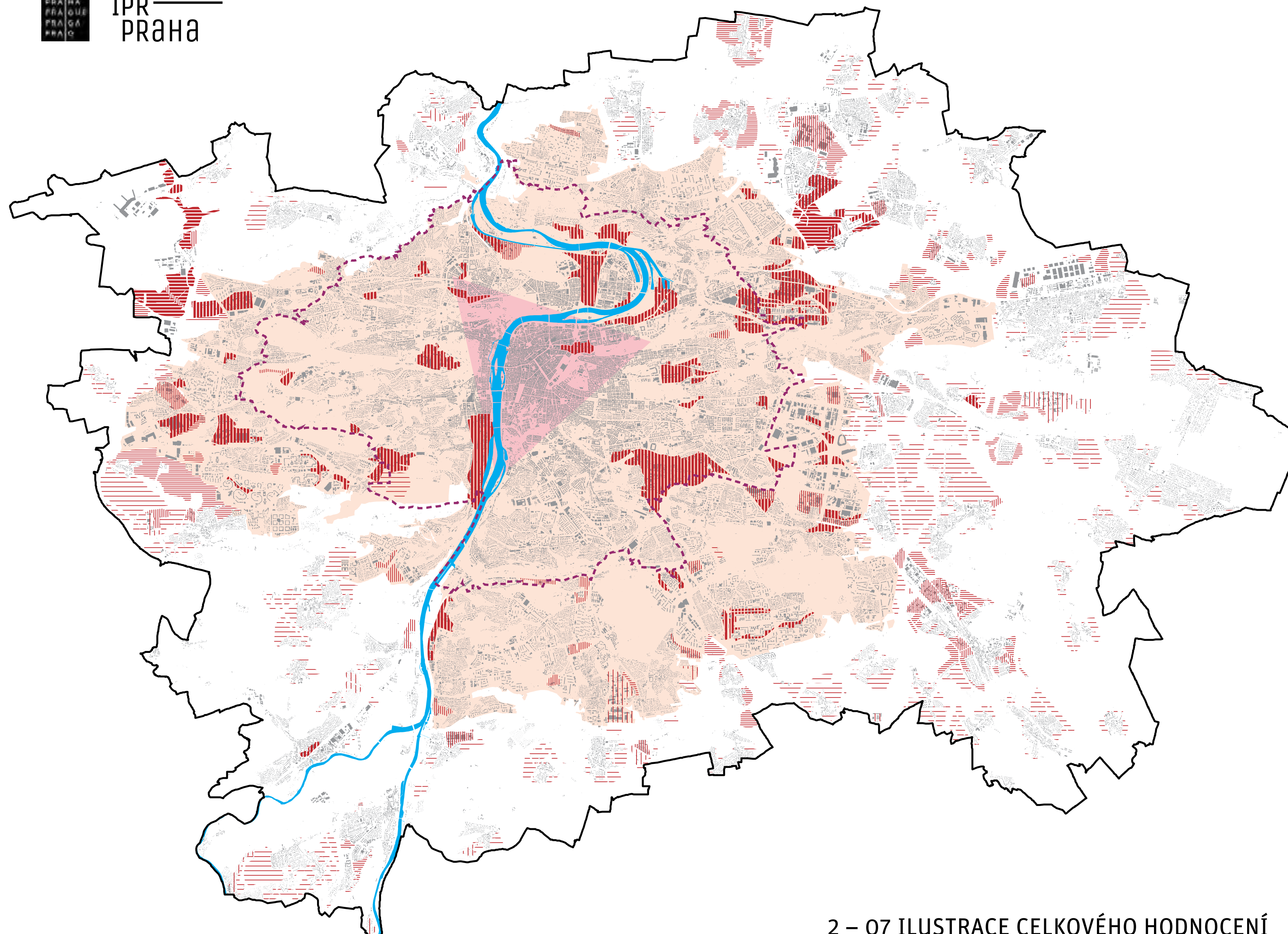
Aktivní role města  
Důvěryhodná správa  
Odolnost a  
bezpečnost



# METROPOLITNÍ PLÁN

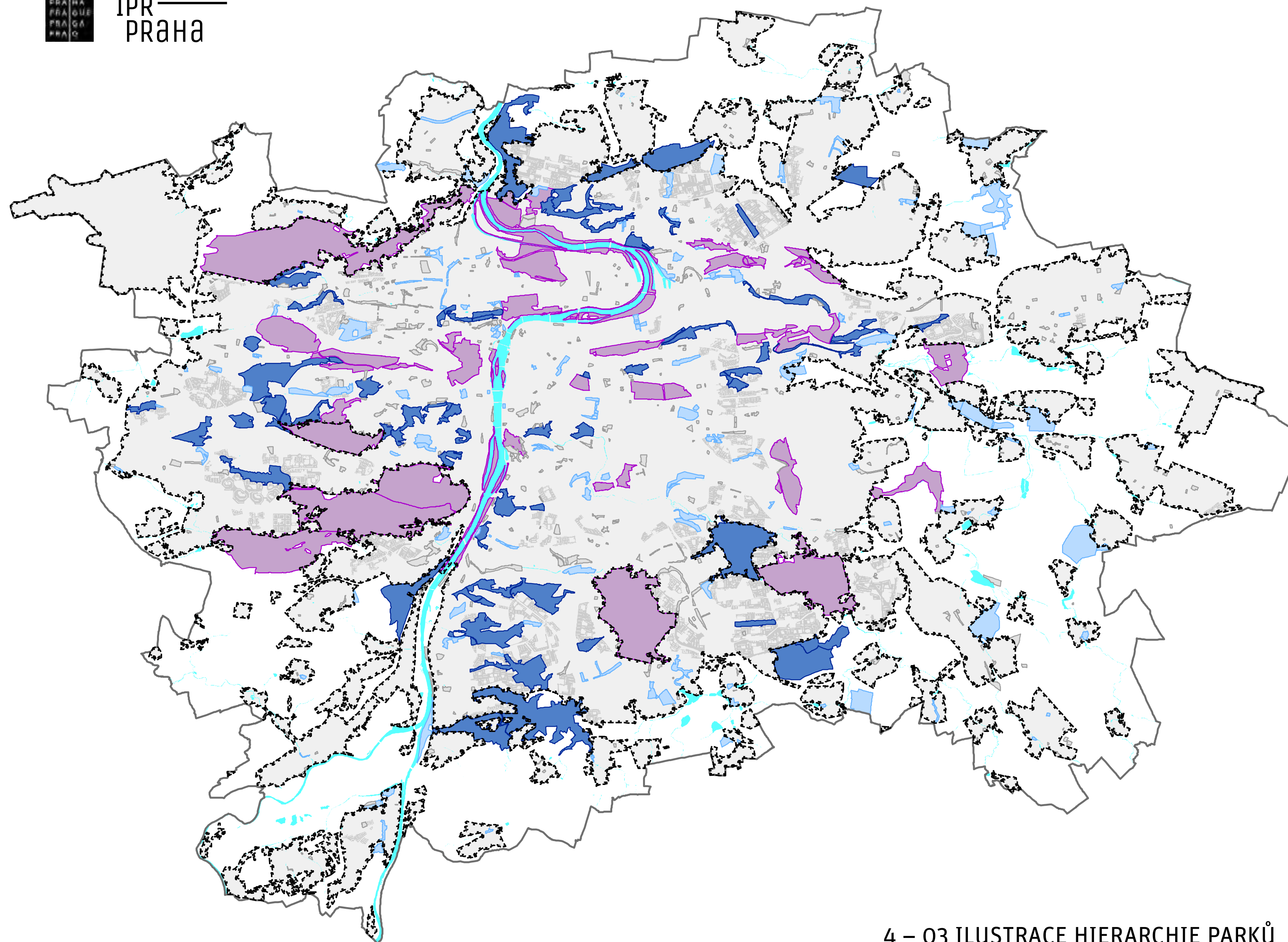
# METRO POLITNÍ PLÁN





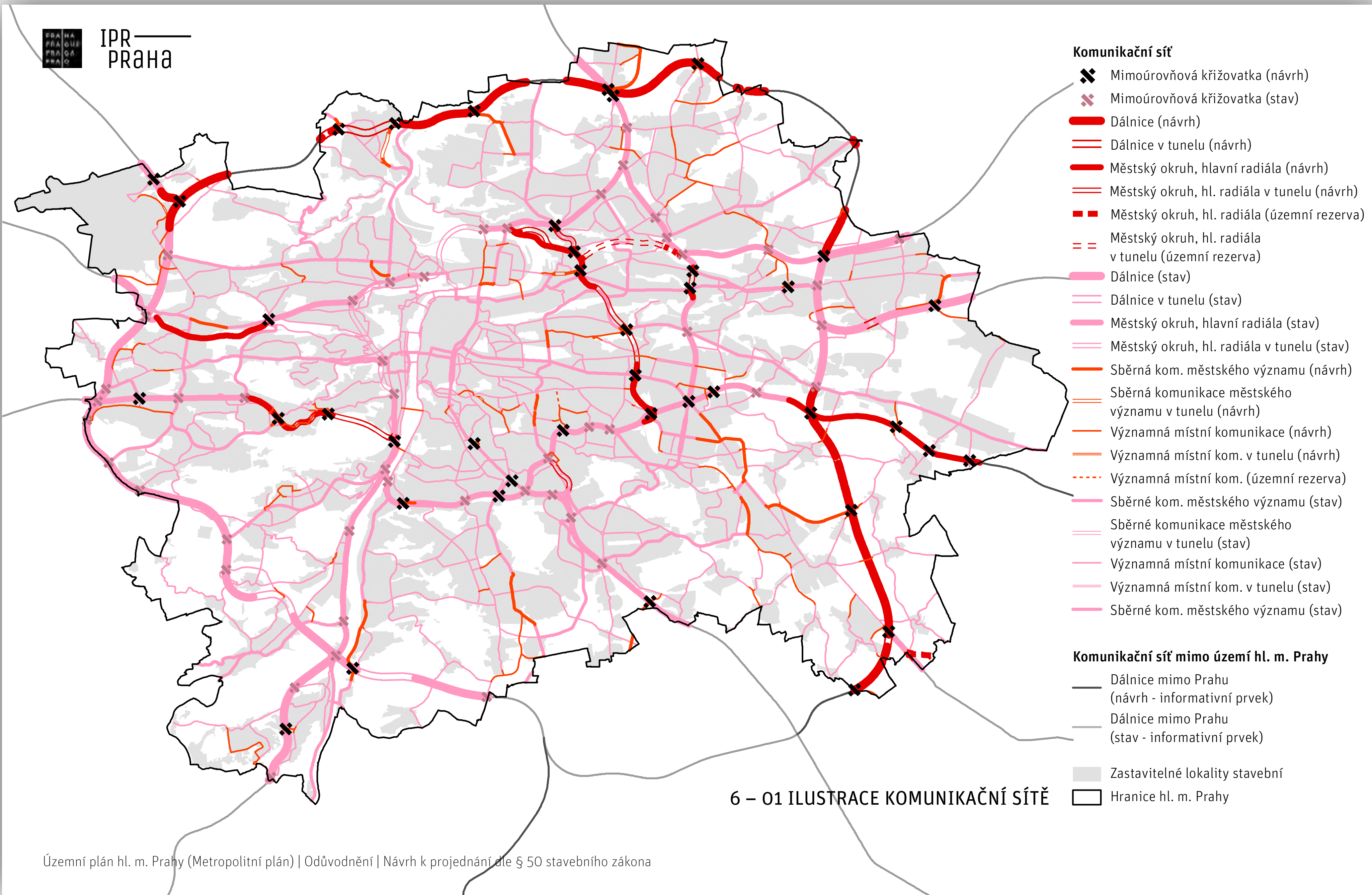
- historické centrum
- hranice souvisle zastavěného území
- ochranné pásmo Pražské památkové rezervace
- [T] plochy / území vyhodnocené jako příznivé
- [T] plochy / území vyhodnocené jako průměrné
- [T] plochy / území vyhodnocené jako nevhodné
- [R] plochy / území vyhodnocené jako příznivé
- [R] plochy / území vyhodnocené jako průměrné
- [R] plochy / území vyhodnocené jako nevhodné

2 – 07 ILUSTRACE CELKOVÉHO HODNOCENÍ



- Metropolitní park
- Čtvrťový park
- Lokální park
- Místní park
- Park ve volné zástavbě
- Vodní plocha a vodní tok
- Zastavitelné území
- Hranice zastavitelného území
- Hranice hl. m. Prahy

4 – 03 ILUSTRACE HIERARCHIE PARKŮ

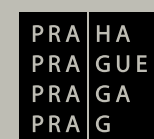


# OSTATNÍ DOKUMENTY

Pražské  
stavební předpisy

**2016**

———— s aktualizovaným  
odůvodněním



IPR ———  
PRaha

IPR ——— →  
PRaha



13

§ 27 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Prvky před stavební čarou nesmí zasahovat do průjezdního a průchozího prostoru komunikace podle jiného právního předpisu<sup>43</sup> a nesmí zúžit šířku přílehlého chodníku na méně než 1,5 m.

Pro podrobnější popis umístování staveb podle stavební čáry jsou specifikovány konkrétní části staveb, které mohou stavební čáru ve vybraných situacích přesáhnout, a jejich prostorové limity. Limity stanovené předpisem se neuplatní v těch případech, ve kterých jsou stanoveny územně plánovací dokumentací jinak. Předpis tak dává přednost ve vybraných ustanoveních přesnějšimu lokálnímu vymezení před paušální hodnotou pro celé území města.

→ 1)

Vždy, a to i když stavební čára leží na čáře uliční, mohou stavební čáru o 0,3 m přesáhnout části průčelí stavby, jako jsou obklady, vystupující prvky členící fasádu, technická zařízení a prvky na fasádě a dále podzemní konstrukční prvky (základy). Toto pravidlo je zavedeno pro umožnění práce s detaily průčelí a konstrukčního řešení, tedy aby přesnost vymezení bloku ve vyšším měřítku neadekvátně neomezovala architektonické řešení v detailu. Obdobně je umožněno nakládat s dodatečným zateplením budov. Stavební i uliční čáru může dále do stanovené vzdálenosti přesáhnout střecha a korunní římsa.

Specifická pravidla jsou nad rámec limitu vzdálenosti přesahu stanovena pro vykonzolované části vyšších podlaží, balkony a zastřešení vstupů. Musí být vzdáleny minimálně 2,5 m od sousední stavby. Aby nebylo možné vykonzolovanými částmi staveb zcela změnit charakter prostoru a do určité míry tak popřít vedení stavební čáry, je zavedeno pravidlo, že tyto části staveb smí v průmětu tvořit pouze 1/3 plochy fasády přílehlé k příslušné stavební čáře. Možnost překročit uliční čáru se odvíjí od šířky uličního prostranství.

V situaci, kdy stavební čára ustupuje od čáry uliční, mohou stavební čáru až k čáře uliční dále přesáhnout:

- libovolné podzemní části staveb (např. garáže, sklepy apod.), přičemž za podzemní části staveb jsou dle definice považovány jen ty části staveb, které jsou zcela pod úrovní upraveného terénu (na rozdíl od podzemních podlaží);
- nadzemní části staveb, a to pouze do výšky 1,2 m nad úroveň terénu na stavební čáře. Většinou jde o části podzemních podlaží vystupující nad terén, např. garáže. Vzhledem k tomu, že typicky se na střeše těchto částí staveb realizuje předzahrádka, nezapočítává se do tohoto limitu zábradlí, které ji ohraničuje. Výšku je možné lokálně (místy) přesáhnout až do 1,8 m, pokud tento přesah plyne z umístění ve svahu (úroveň podlaží není možné měnit plynule vzhledem ke svažující se ulici, je tedy stanoven rozptyl, který umožňuje svah zohlednit);
- vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m (s limitem zastavěné plochy a výšky jednoho podlaží tak, aby vždy šlo pouze o prvky doplňující průčelí).

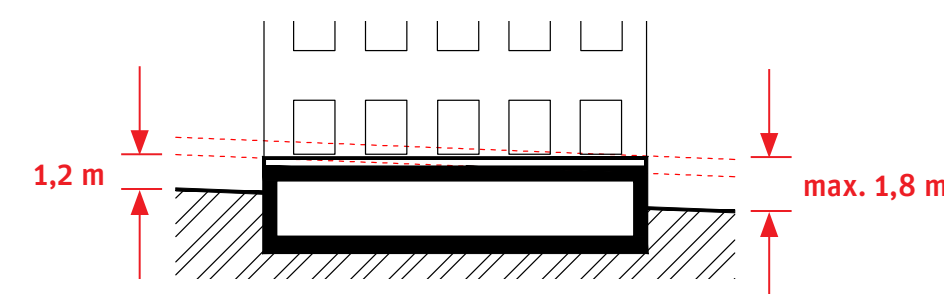
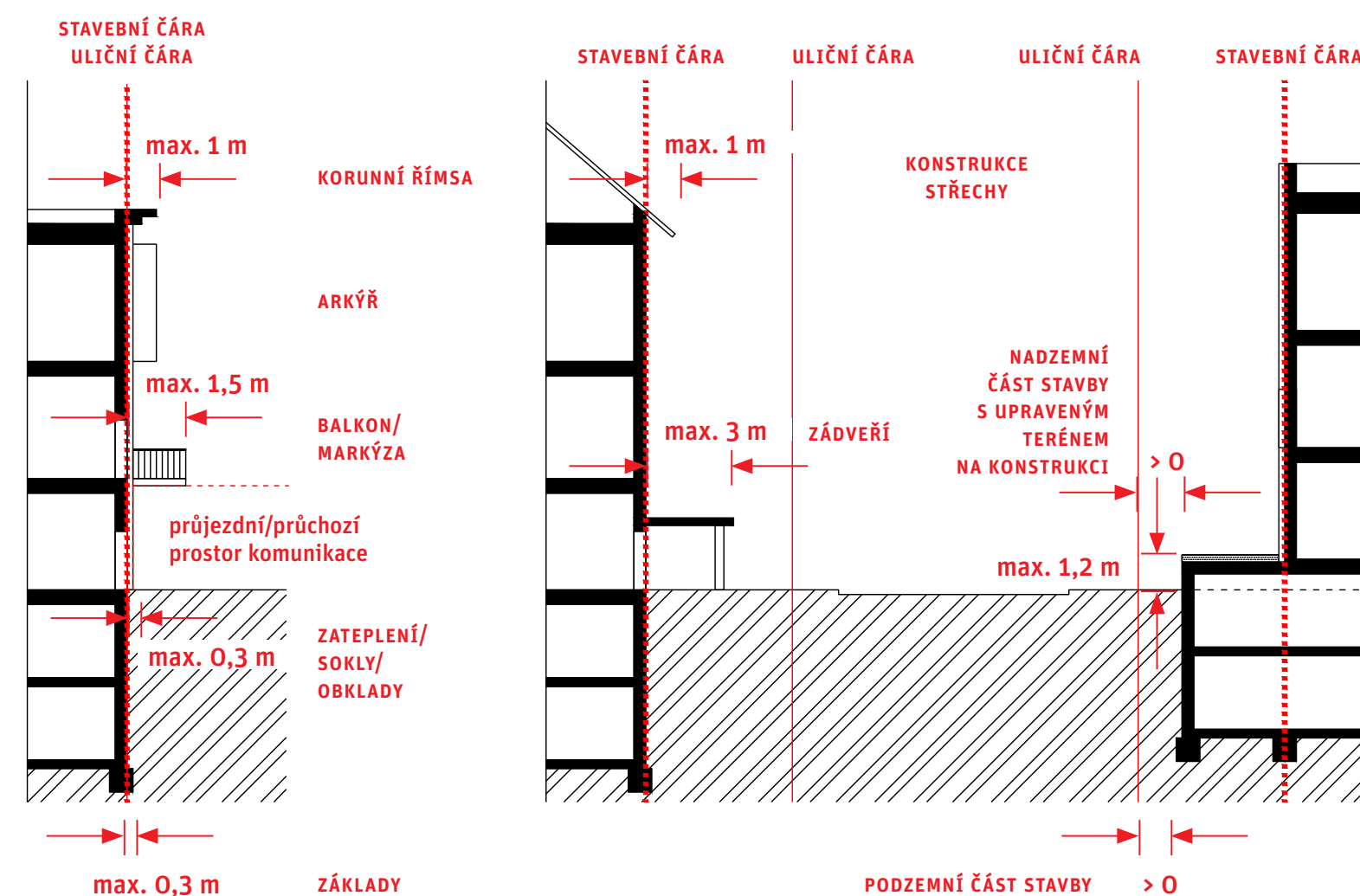
Z ustanovení je možné v odůvodněných případech udělit výjimku (více o výjimkách viz → § 83).

→ 2)

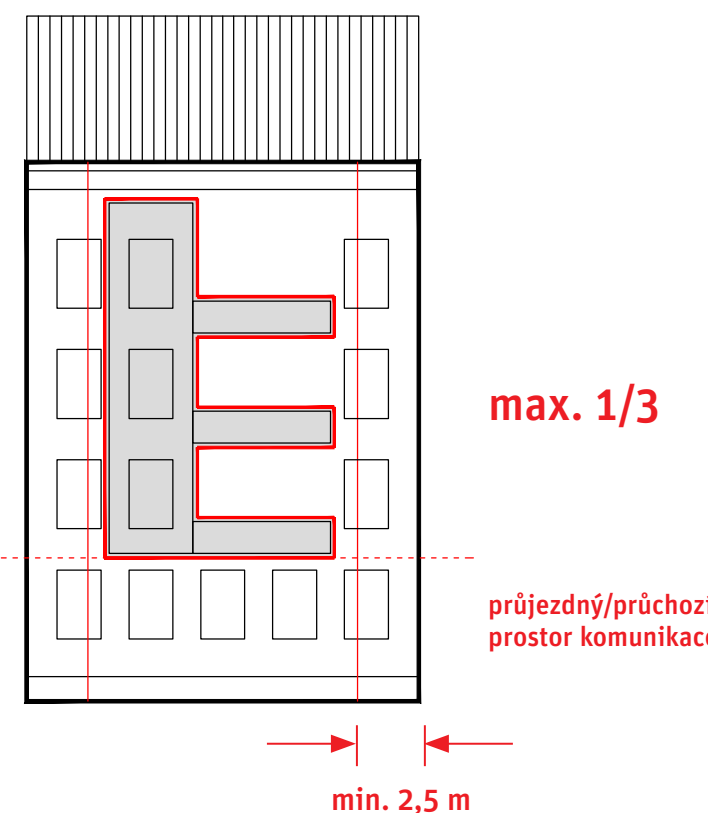
Žádné prvky před stavební čarou zároveň nesmí z důvodu zachování funkčnosti a využitelnosti přílehlých komunikací včetně chodníků zasahovat do průjezdního a průchozího profilu komunikace (výškové omezení, stanovené § 27 vyhláškou č. 104/1997 Sb.) a nesmí zúžit šířku přílehlého chodníku na méně než 1,5 m.

→ § 83

§ 27 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů



[ OBR. 25 ] Prvky, které mohou překročit stavební čáru. Vlevo: Stavební čára leží na čáře uliční. Vpravo: Stavební čára je od čáry uliční ustoupena.



[ OBR. 26 ] Výšku nadzemní části stavby přesahující stavební čáru lze nad limit 1,2 m přesáhnout až na úroveň 1,8 m, pokud je umístěna ve svahu.

[ OBR. 27 ] Vykonzolované prvky přesahující stavební čáru mohou mít v průmětu plochu odpovídající maximálně 1/3 plochy celé fasády.

# MANUÁL

tvorby veřejných prostranství  
hlavního města Prahy

2014/06

Kancelář  
veřejného  
prostoru



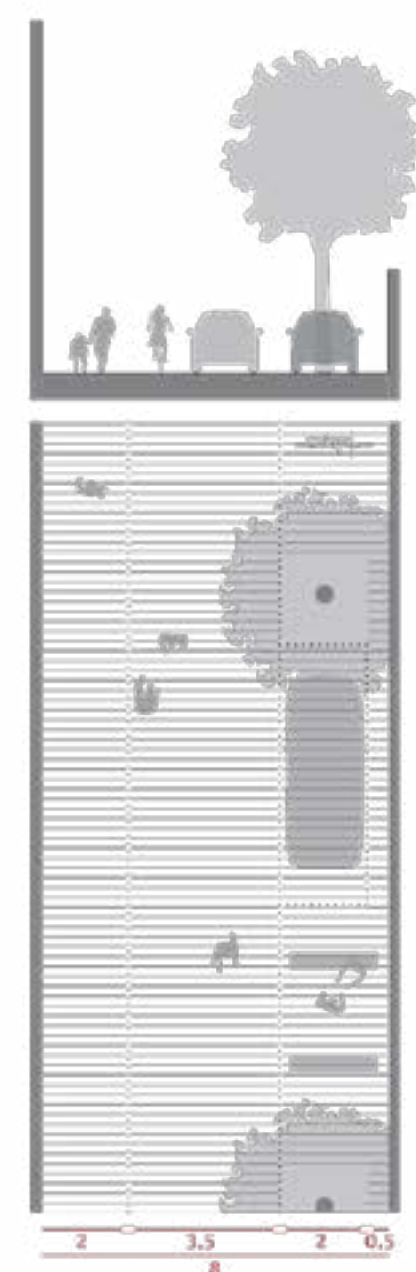
[ SCHÉMATA: ULIČNÍ PROFILY ]



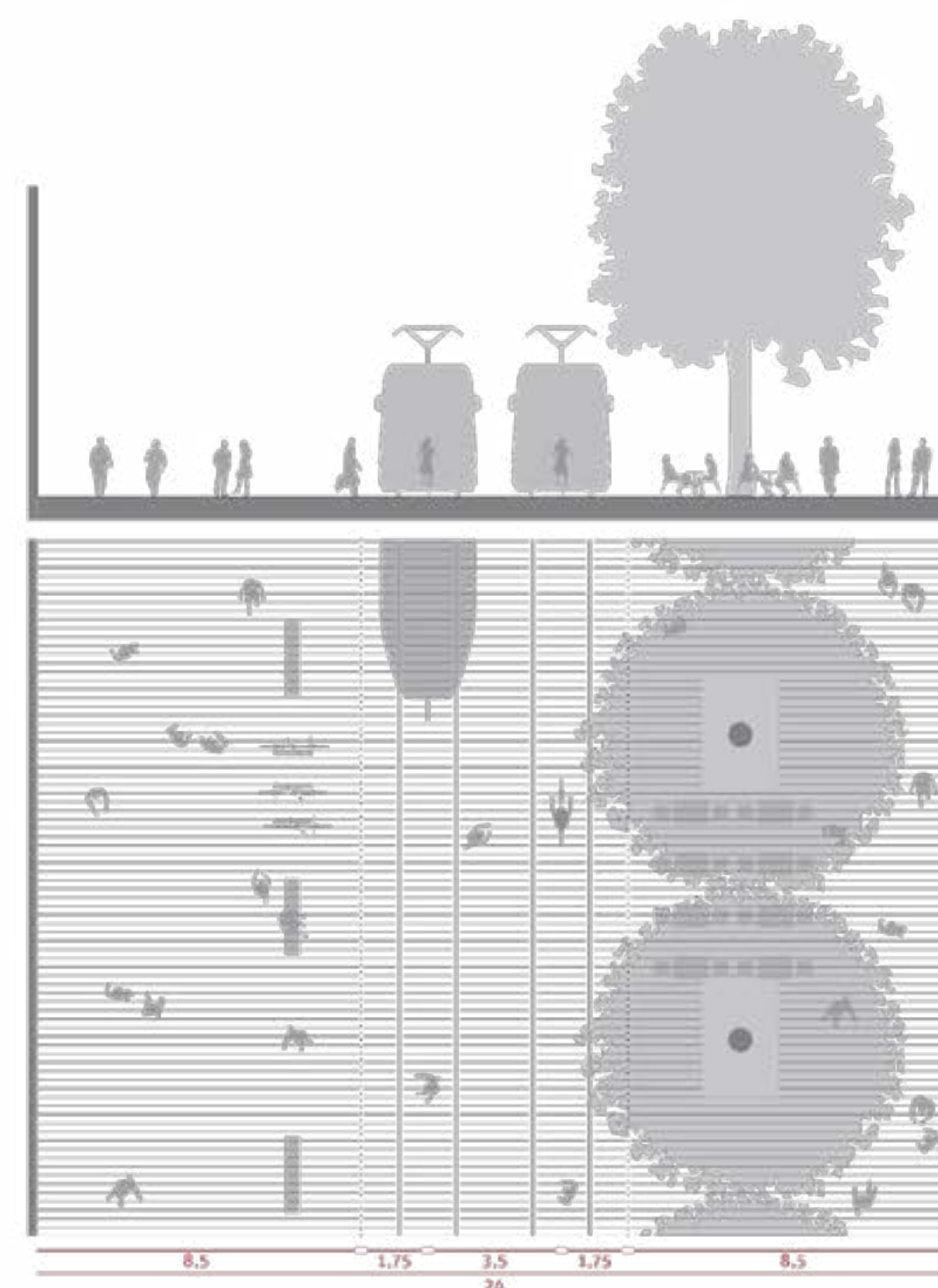
073 Sdílený prostor před školou v režimu obytné zóny  
[ Praha 7, Tusarova ]



074 Sdílený prostor zklidněné ulice v režimu obytné zóny  
[ Praha 7, Bubeneč ]

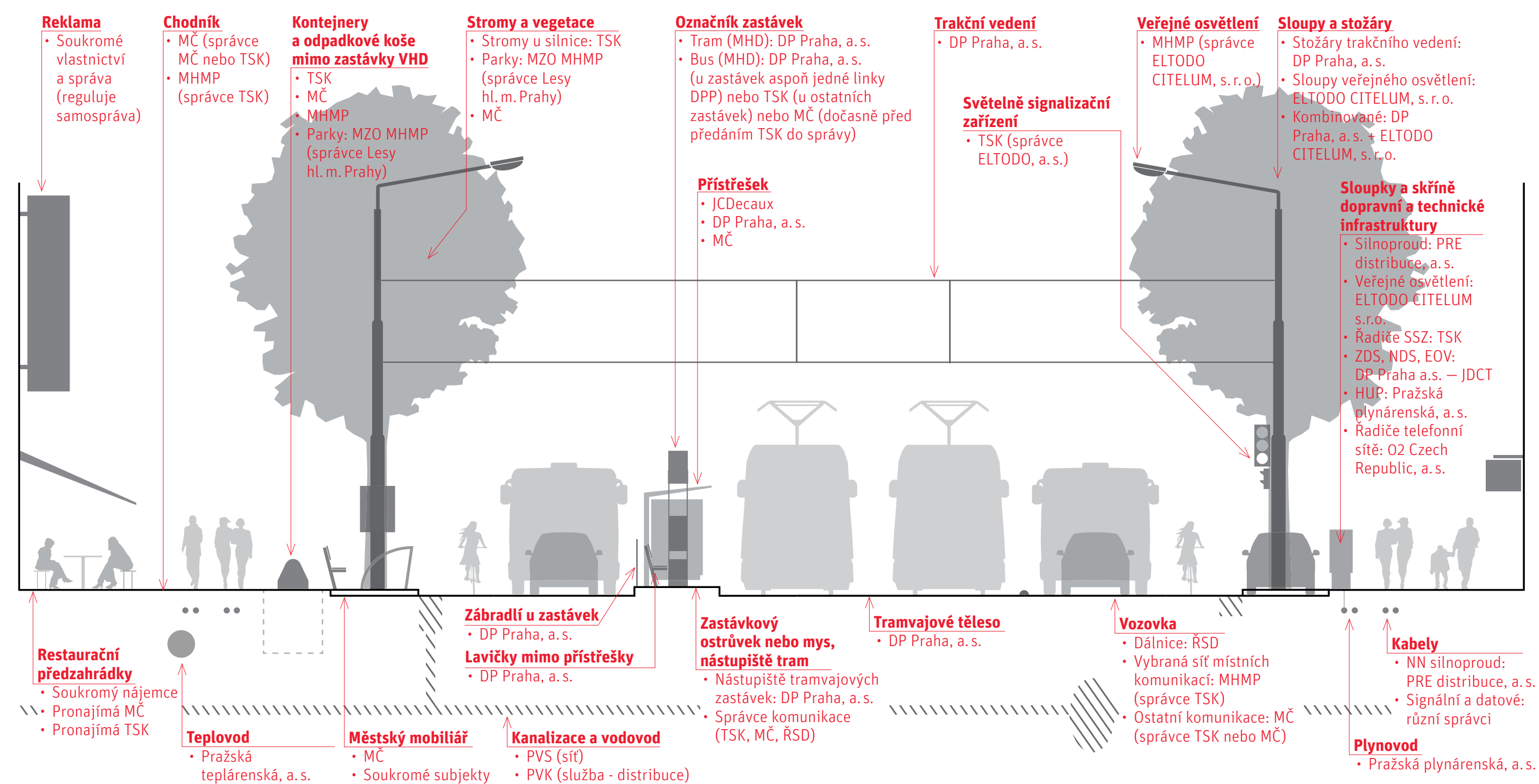


507 LOKÁLNÍ ULICE (ŠÍŘKA 8 M)  
Lokální ulice se sdíleným prostorem pro všechny uživatele v jedné úrovni.



508 OBCHODNÍ ULICE (ŠÍŘKA 24 M)  
Sdílený prostor s veřejnou dopravou na městské třídě. Reprezentativní, celoměstsky významné veřejné prostranství.

## Schéma vlastnictví a správců jednotlivých částí a prvků veřejných prostranství



Děkuji za pozornost

