STAVEBNÍ FÓRUM

Stavební fórum v Brně 23.5.2018

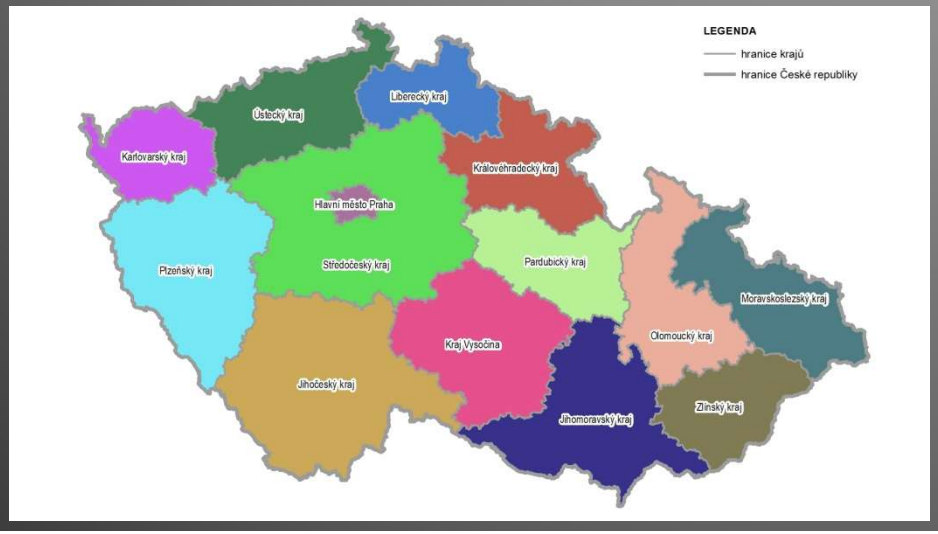
Územní plánování (nejen) v Brně
Aktuální stav

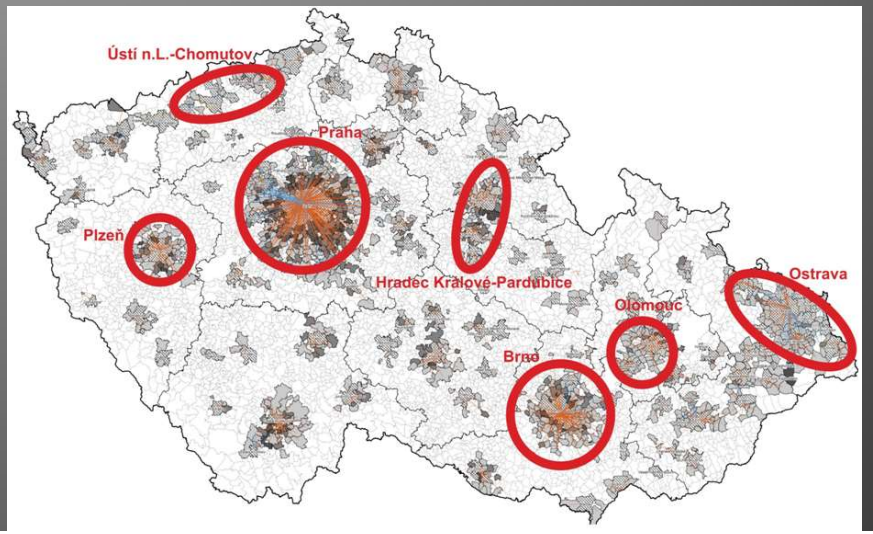
Jaroslav Dokoupil
Asociace brněnských architektů a stavitelů
ABRAST

ABRAST ASOCIACE BRNĚNSKÝCH ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

Skladba územně plánovací dokumentace

Stupeň	Měřítko	Rozsah	Schvaluje
PUR – politika územního rozvoje	Textový dokument + schémata	Česká republika	Vláda ČR
ZUR – Zásady územního rozvoje kraje	1:100 000/200 000	Kraj (13 + Praha)	Krajské zastupitelstvo
		VÚC – Velký územní celek (metropolitní oblast, oblast společných zájmů)	
ÚP – územní plán obce	1 : 5 000/10 000	Obec, město (bez ohledu na velikost)	Obecní zastupitelstvo
RP – Regulační plán (ZP)	1 : 500/1000/2000	Místní podrobnost	Příslušný samosprávný orgán





Hlavní nedostatky stávající legislativy

Územní plány po 11 letech uživatelské praxe SZ jsou zejména v případě velkých měst nestabilní, nepružné, uživatelsky složité a pro veřejnost nesrozumitelné.

ÚP jako opatření obecné povahy

- Opatření obecné povahy jako instrument mezi zákonem a obecně závaznou vyhláškou (nařízením) může být napadeno u příslušného soudu každým, kdo se cítí být dotčen na svých právech. Soud pak posuzuje napadený dokument ne podle věcnosti napadeného řešení, ale podle procesní a formální správnosti pořizování

- Vzniká tak rozpor mezi zodpovědností samospráv krajů a obcí za rozvoj jejich území prostřednictvím územního plánování a ovlivňováním jejich rozhodování mocí soudní.

- OOP potlačuje důraz na návrhovou a kreativní část úp, zdůrazňuje především požadavky na jeho formální a legislativní čistotu.

- Pořízení úp zejména statutárních měst a ÚP HMP není dnes možné bez aktivní součinnosti odborníků na stavební právo

- Odůvodnění úp původně chápáno jako výklad závazného řešení pro samosprávu a veřejnost, se stalo dokumentem posuzovaným stejně rigidně jako vlastní územní plán.

Návaznost ZÚR a ÚP obcí

- Stavební zákon opustil zrušil institut ÚP velkých územních celků. Vznikl tak prázdný prostor mezi ZUR krajů, které chrání převážně koridory, a ÚP obcí
- Problém je závažný jednak v kontaktních územích statutárních měst (např. brněnská aglomerace), jednak ve specifických oblastech se společnými zájmy (lednicko – valtický areál, Moravský kras…)

Hlavní nedostatky stávající legislativy

Územní plány nezohledňují ve způsobu zpracování velikost řešených obcí

- ÚP jsou dnes pořizovány ve stejném členění, podrobnosti a závaznosti bez ohledu na velikost obce.
- Pro velká města (nad 50 tis. obyvatel) by měl úp rozlišovat dvě úrovně zpracování – úroveň koncepce, zajišťující stabilní prostředí pro rozvoj obce (zejména hlavní rozvojové směry a infrastrukturní stavby), a úroveň podrobnějšího řešení území (městských částí, zón), které bude naopak pružné
- Dvouúrovňový plán je možný řešit např. dvěma samostatně zpracovávanými a schvalovanými dokumenty nebo rozdělením jednoho dokumentu na část závaznou a části směrné.

Složitost územně plánovací dokumentace

ÚPD je podle složitá a nepřehledná, a to nejen pro laickou veřejnost, ale často i pro uživatele.

- Redukce rozsahu dokumentace
- Zjednodušení a zpružnění vyjádření podmínek využití území
- Zjednodušení textové části, zejména odůvodnění (dáno požadavky OOP)

Účast veřejnosti a občanských iniciativ v územně plánovacím procesu

- Široká účast veřejnosti na projednávání úp má vedle nesporných kladů také svá negativa (nenesou za své kroky zodpovědnost, ovlivňují rozhodování samosprávy k populistickým krokům, stanoviska často nejsou podložena odbornou znalostí problematiky).

Náměty pro nový stavební zákon

- V zájmu stability úpd vydávat úp obecně závaznou vyhláškou, a to alespoň ZUR krajů a ÚP statutárních měst.

- Obnovit institut úp velkých územních celků a vyřešit způsob a formu jejich projednávání, schvalování a vydávání (řešené oblasti zahrnují obvykle území více obcí a nemají tak na straně samosprávy jednoho partnera).

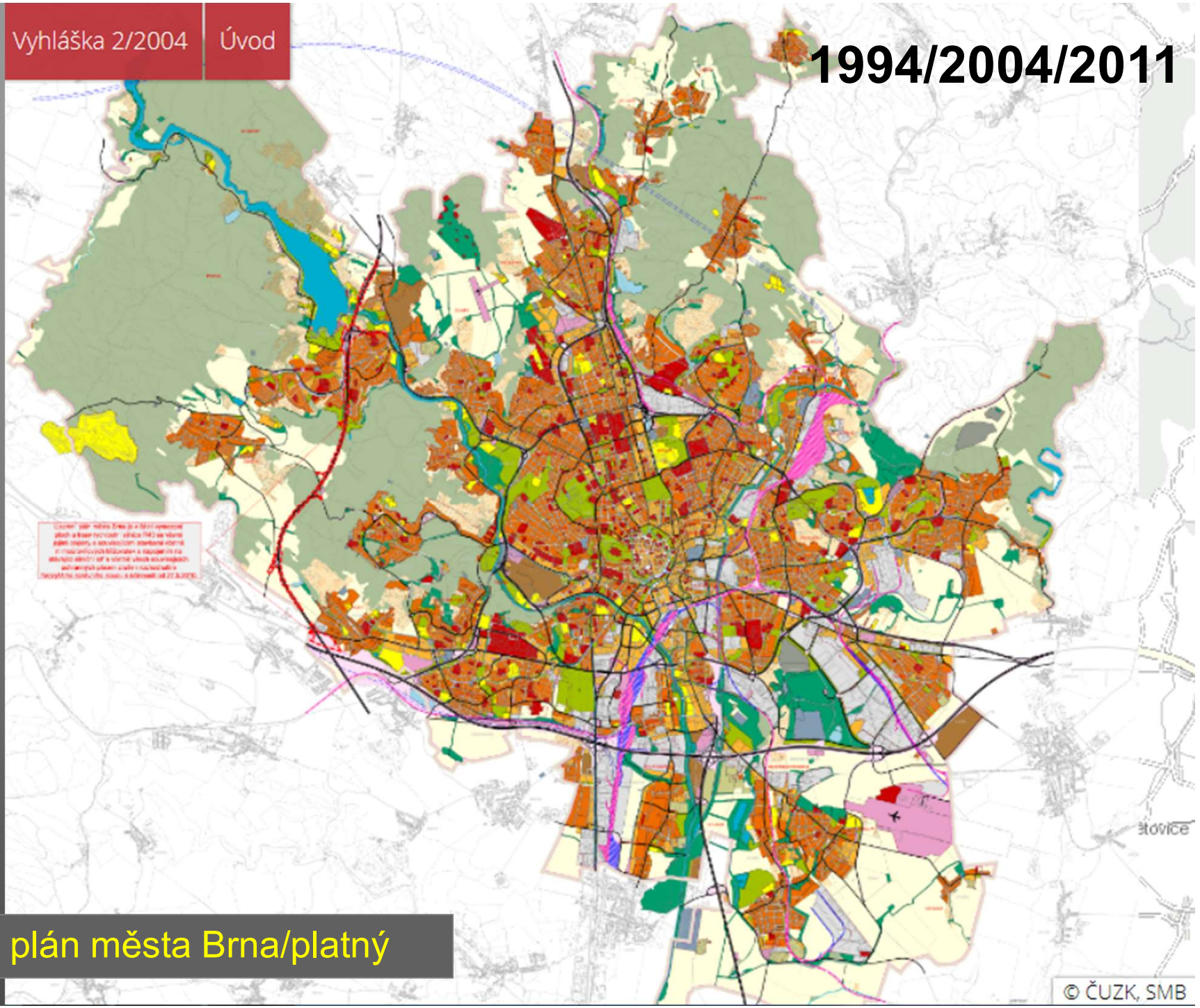
- Navrhnout dvoustupňový model úp minimálně pro územně členěná statutární města (příklady Rakousko, SRN).

- Zjednodušení a větší srozumitelnost ÚPD

- Pravidla pro účast veřejnosti na projednávání úp s cílem zamezit účelovým obstrukcím.

Brno – skvělé město pro živost

??????



Územní plán města Brna/platný

Aktuální stav územního plánování ve městě Brně a JMK

- **ZUR JMK** jsou vydané a účinné (10.2016), pracuje se na Územní studii dopravní sítě v brněnské metropolitní oblasti, na kterou naváže aktualizace ZUR (předpoklad 2020).

- Platí **Územní plán města Brna** 1994/2004/2011. Úplné znění k 27.1.2018.

- **Aktualizace (Změna) ÚPmB**, která byl vydána v červnu 2014 s účinností od 1. 9. 2014, byla zrušena rozsudkem Krajského soudu 23. 1. 2015. *Aktualizace ale nebyla nový územní plán, jednalo se o změnu a úpravu starého ÚP 1994, a její platnost by skončila v roce 2020/2022.*

- Město Brno obnovilo práce na přípravě nového ÚP, přerušeného ve fázi projednaného konceptu v roce 2012 po zrušení ZUR JMK. OÚPR pracuje na pokynech pro návrh. V současné době předány k připomínkování MČ, politickým klubům a oprávněným investorům.

Aktuální stav územního plánování ve městě Brně a JMK

- Zpracováním konečného návrhu bude pravděpodobně pověřena Kancelář architekta města (KAM), která již pracuje na velkém souboru změn 43+ (41,42,43, 2011-12, změny ze ZUR JMK)

- Využití konceptu úp a jeho rychlé dokončení bude do značné míry záviset na konečném rozhodnutí o variantě přestavby ŽUB. Doporučení JMK z 15.1.2018 a ZMB z 27.2.2018 pro variantu Řeka. Doporučení Řídícího výboru z 26.3. pro variantu Řeka. Předpoklad projednání ve vládě ČR 06.2018. Projednání v Centrální komisi MD 17.4.2018 nebylo uzavřeno.

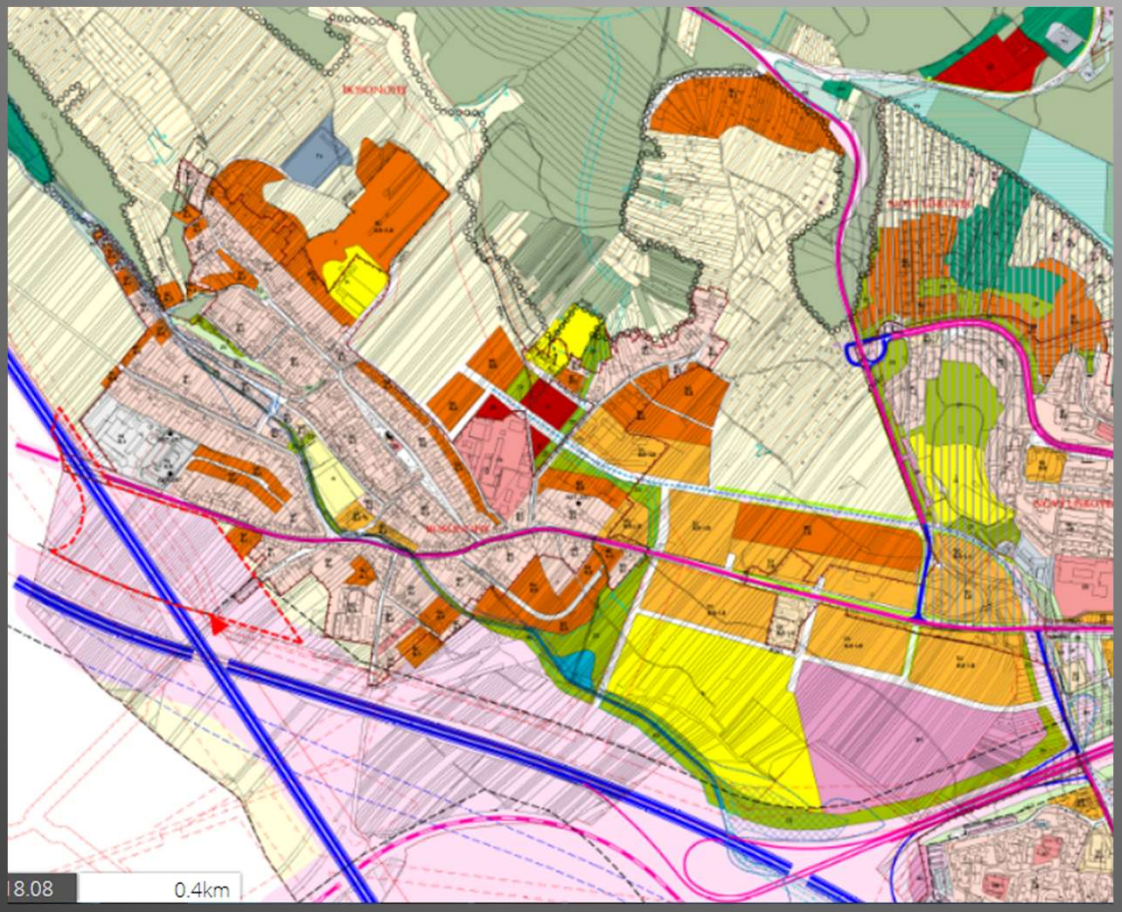
- Zdá se, že dokončení, vydání a nabytí účinnosti nového ÚPmB do konce roku 2022 je za předpokladu schválení pokynů pro návrh a zahájení prací 10.2018 možné.

Aktuální vývoj je možné sledovat na veřejně dostupných zdrojích, zejména www.zurka.cz a www.brno.cz.

Hlavní nedostatky platného ÚPmB

- Většina disponibilních návrhových ploch je vyčerpána.

- Změny zapracovávané v průběhu platnosti nebyly často řešeny komplexně, řešili často pouze partikulární zájmy (viz. příklad).



Hlavní nedostatky platného ÚPmB

- Poslední změny provedeny v roce 2011.

- ÚP neřeší protipovodňová opatření, pouze omezující podmínky pro výstavbu v záplavových územích

- Metodika zpracování byla nastavena v roce 1994, původní dokument byl rozdělen na část směrnou a závaznou, rozdělení zrušeno po roce 2006 (Nový SZ vydáván jako OOP). Dokument se tak stal příliš rigidní a nepružný.

- Uvedené nedostatky řešila tzv. Aktualizace, zpracovávaná od roku 2010, vydaná 2014 a zrušená NSS v roce 2015.

- Zrušení aktualizace bylo velkou chybou, přesto proti ní město nepodalo kasační stížnost ???

Územní plán města Brna, funkční a prostorová regulace

Zásady funkční regulace území

- **Plochy stavební**
- **Plocha nestavební volné**
- **Funkční plochy – hlavní funkce plochy**
- **Funkční typy - stanoví podrobnější účel**

Například

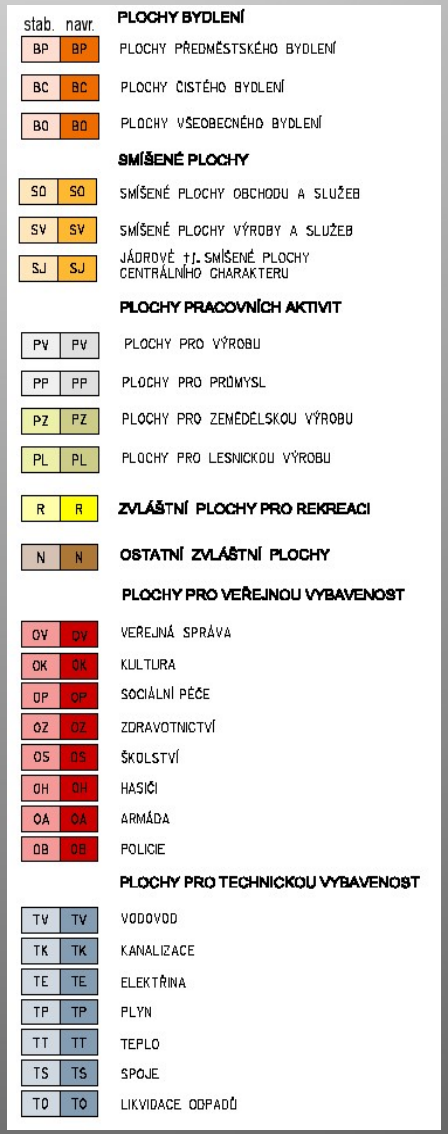
- **Funkce plochy – bydlení**
- **Funkční typy**
- BP plochy předměstského bydlení
- BC plochy čistého bydlení
- BO plochy všeobecného bydlení

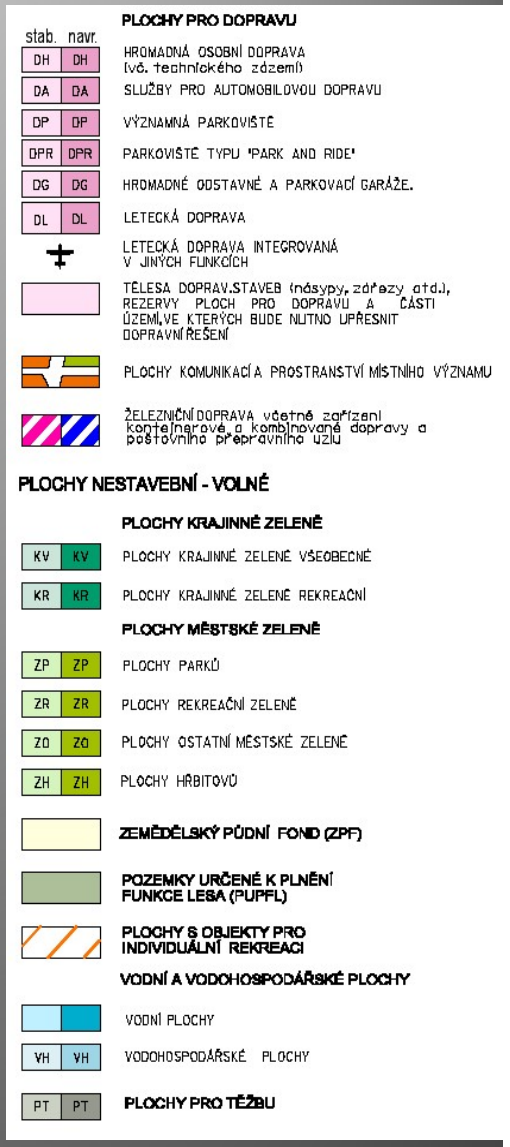
Zásady prostorové regulace (míra stavebního využití)

IPP – index podlažních ploch

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m^2 hrubé podlažní plochy na 1 m^2 základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je nutné výpočet vztáhnout k výměře těchto pozemků.

Stávající územní plán nereguluje výškovou úroveň zástavby

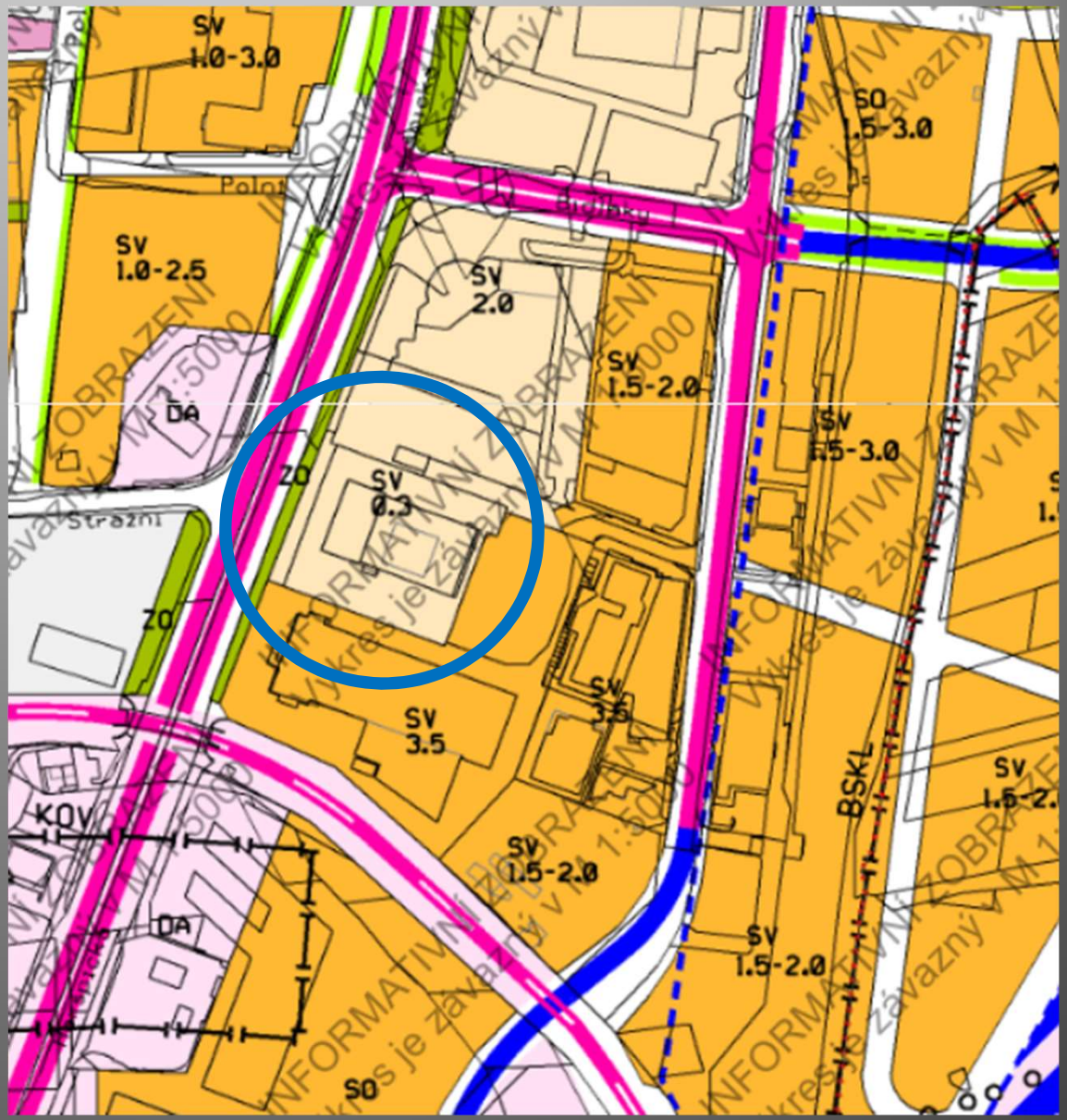




Některé prvky funkční regulace (funkční typy, hranice funkčních ploch) a prostorové regulace (IPP) byl navrženy jako součást směrné části ÚP. Od roku 2006 je ale závazný celý dokument.

Příklad nevhodné regulace ve stávajícím ÚP

Oblast Heršpická – Pražákova
IPP 0.3 ve stabilizované ploše



územní plán města Brna

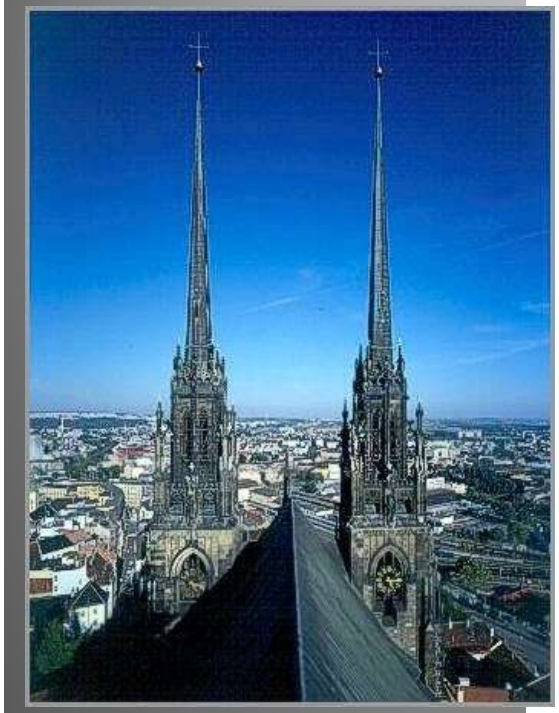
koncept

ÚPmB – koncept, varianty 1,2,3

1.	ŠIRŠÍ VZTAHY	Svazek 1
2.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	
3.	POJMY A ZKRATKY	
4.	MĚSTO BRNO, JEHO HODNOTY A ROZVOJ	
5.	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	Svazek 2
6.	PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	
7.	USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ URČENÉHO K ZÁSTAVBĚ	
8.	USPOŘÁDÁNÍ VOLNÉHO ÚZEMÍ	
9.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	Svazek 3
10.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	Svazek 4
11.	ROZVOJOVÉ LOKALITY I	Svazek 5
12.	ROZVOJOVÉ LOKALITY II	Svazek 6
13.	ROZVOJOVÉ LOKALITY III	Svazek 7
14.	ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY	Svazek 8
15.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ A ASANACE	Svazek 9
16.	EKONOMICKÁ ČÁST, POSTUP ZMĚN V ÚZEMÍ	Svazek 10
17.	OCHRANA OBYVATEL	
18.	VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	
19.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	Svazek 11
20.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	
	ZÁBOR ZPF A PUPFL - TABULKOVÁ ČÁST	

územní plán města Brna koncept

VÝCHODISKA - POTENCIÁL MĚSTA



1. Strategická poloha v kontextu Evropy, ČR i regionu
2. Dobré podmínky pro kvalitu života – pracovní příležitosti, vzdělávání, bezpečnost, životní prostředí, příležitosti pro volný čas
3. Schopnosti obyvatel města – vzdělanost, kvalifikovaná pracovní síla

územní plán města Brna koncept

HLAVNÍ CÍLE KONCEPTU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Hlavní cíl:

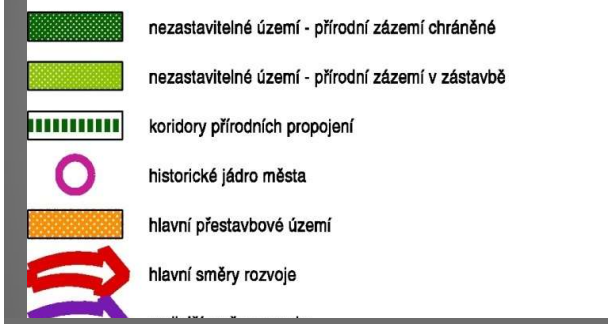
Udržení rovnováhy mezi zastavěným územím a jeho rozvojem na jedné straně a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou na straně druhé.

Dílčí cíle:

- Ochrana přírodního potenciálu
- Rozvoj kompaktního města
- Funkční a prostorové vyvážení města
- Územní podmínky pro rozvoj vzdělání a obchodu

CELKOVÁ KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA

územní plán města Brna

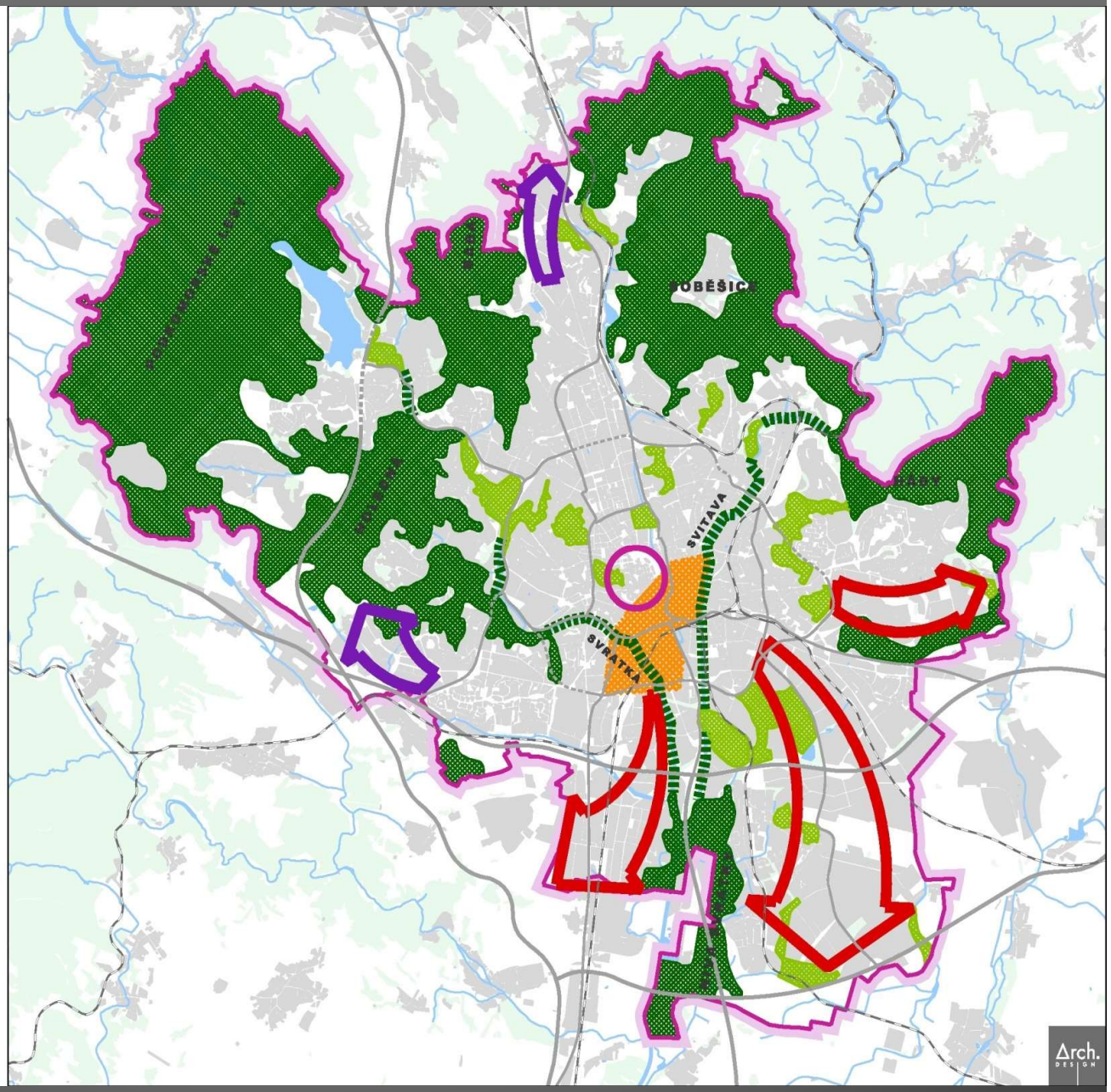


Hlavní cíl:

- **Udržení rovnováhy mezi zastavěným územím a jeho rozvojem na jedné straně a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou na straně druhé.**

Dílčí cíle:

- Ochrana přírodního potenciálu
- Rozvoj kompaktního města
- Funkční a prostorové vyvážení města
- Územní podmínky pro rozvoj vzdělání a obchodu



PRINCIPY URBANISTICKÉ KONCEPCE, ROZVOJOVÉ SMĚRY

územní plán města Brna

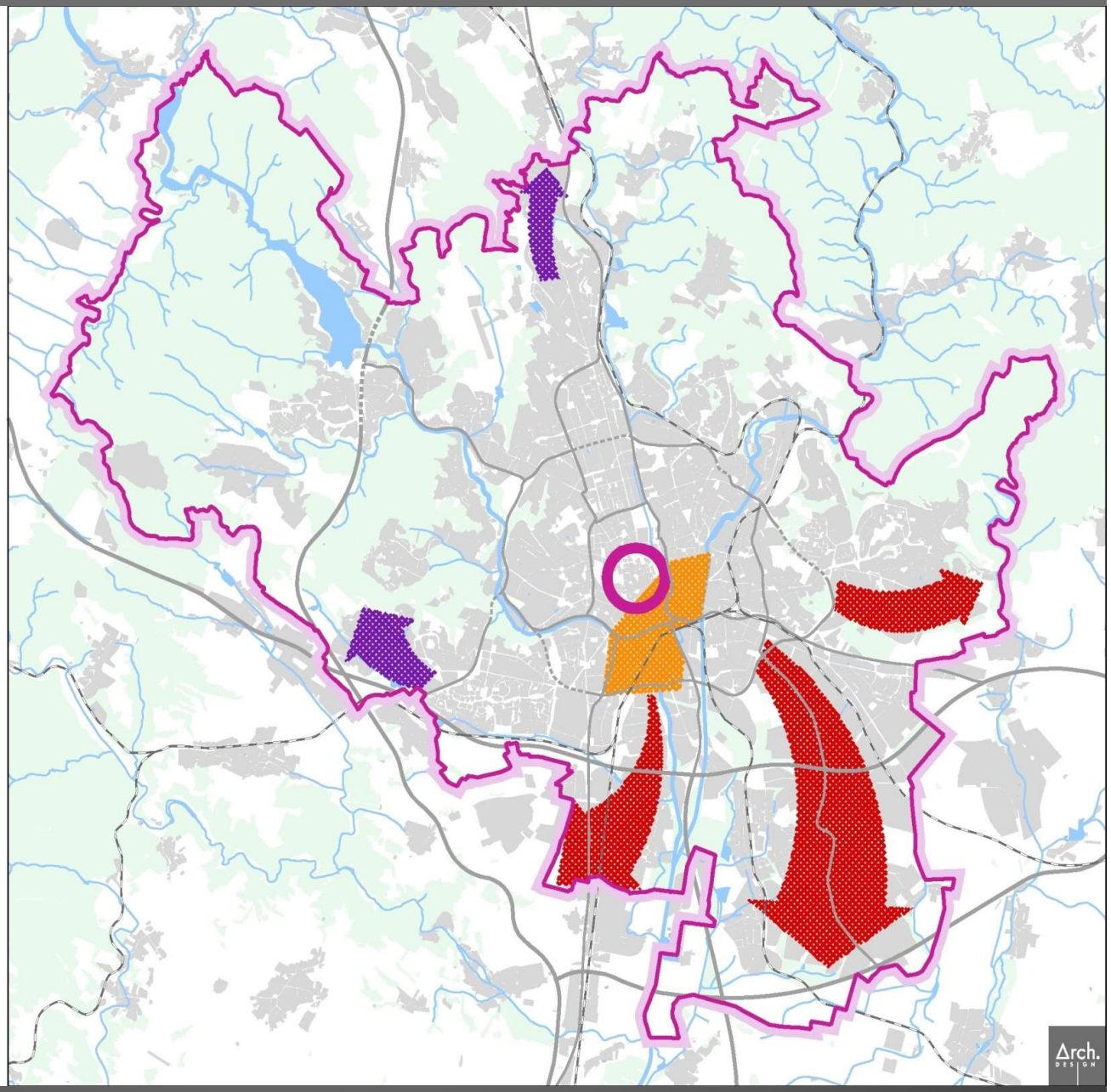
Hlavní rozvojové směry

- východní (Líšeň),
- jihovýchodní (Tuřany, Chrlice),
- jižní (Dolní a Horní Heršpice, Přízřenice)

Vedlejší rozvojové směry

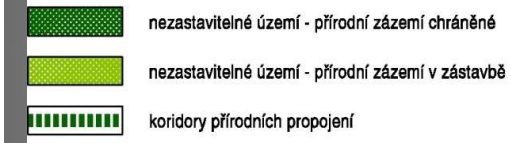
- západní (Bosonohy),
- severní (Medlánky, Ivanovice)

Hlavní přestavbové území



VOLNÉ ÚZEMÍ

územní plán města Brna koncept

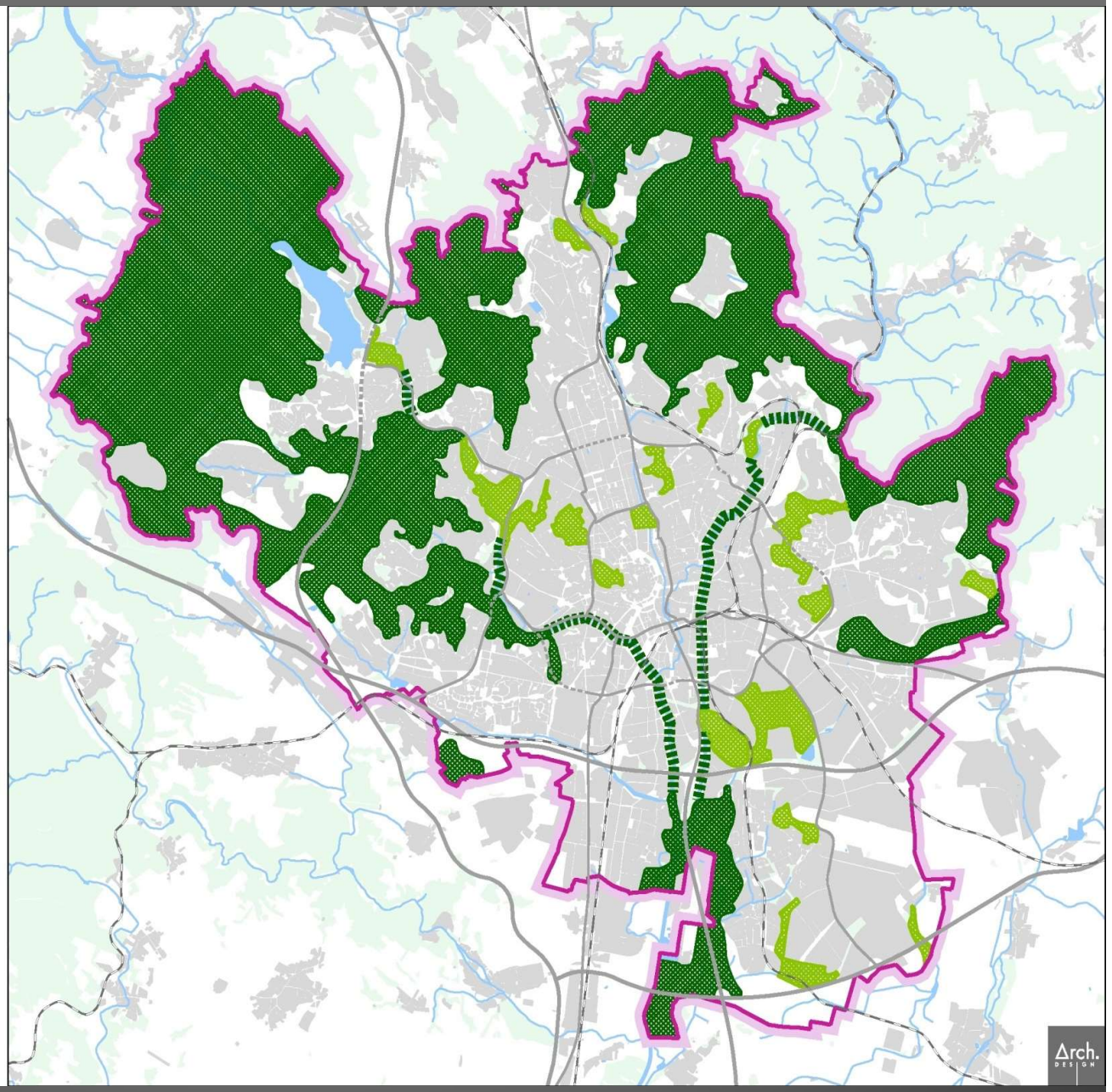


Koncept **definuje nezastavitelné území** chránící přírodní hodnoty města.

Cílem jeho vymezení je dosažení vyváženosti stavebního rozvoje a ochrany přírodních hodnot.

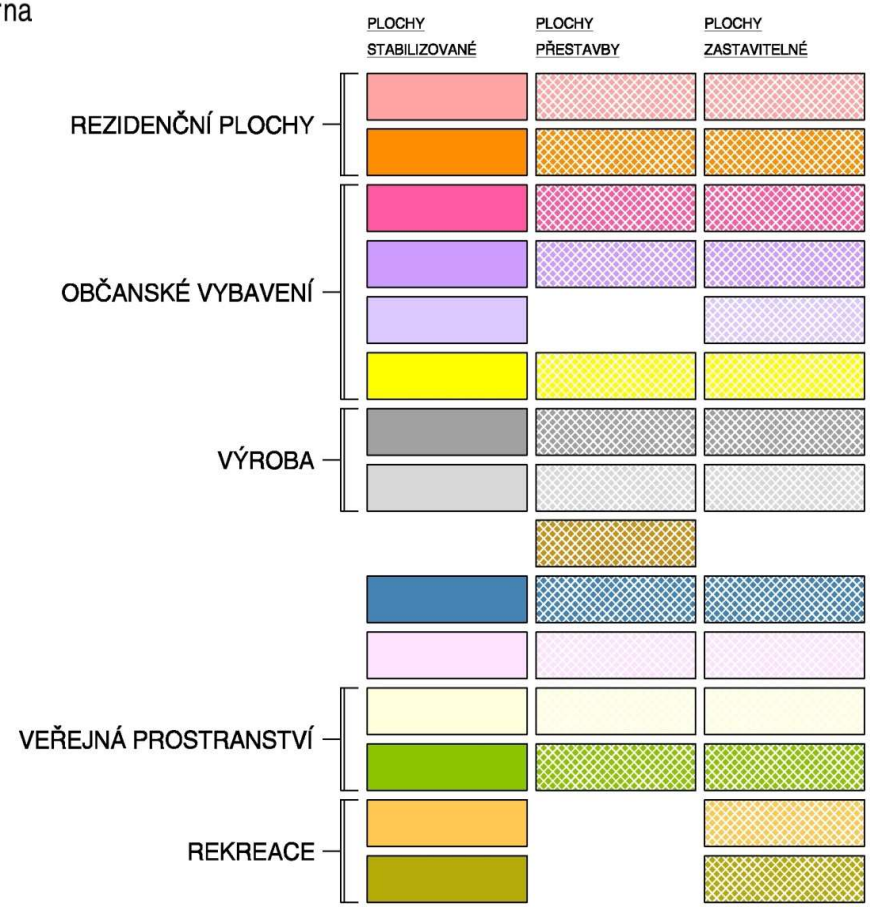
Členění nezastavitelného území:

- **Chráněné přírodní zázemí** (lesy, volné a otevřené prostory, krajinné dominanty, navazující na širší okolí města, především SZ, S a SV část města)
- **Přírodní zázemí v zástavbě** (izolované plochy v zástavbě – např. Špilberk, Kraví hora, Wilsonův les, velké parky)
- **Koridory přírodních propojení** (nivy řek)



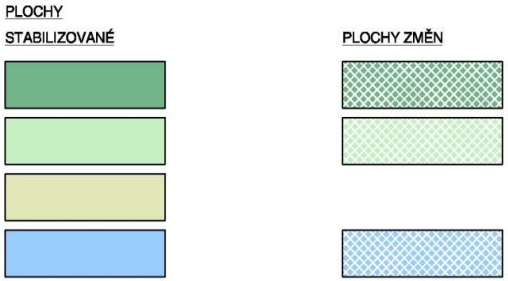
územní plán města Brna

PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

B / - - / -	pl. bydlení
C / - - / -	pl. smíšené obytné
V / - - / -	pl. veřejné vybavenosti
W / - - / -	pl. komerční vybavenosti
X / - - / -	pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
S / - - / -	pl. sportu
P / - - / -	pl. výroby a skladování
E / - - / -	pl. lehké výroby
Y / - - / -	pl. transformace
T / - - / -	pl. technické infrastruktury
D / - - / -	pl. dopravní infrastruktury
	pl. veřejné obsluhy území
Z / - - / -	pl. městské zeleně
R / - - / -	pl. rekreace
I / - - / -	pl. zahrádek



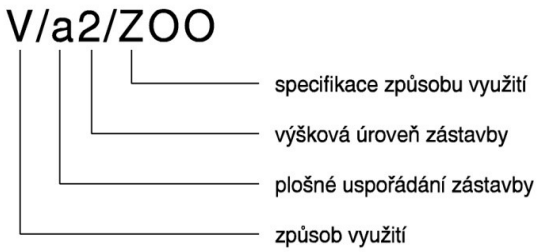
K / - - / -	pl. krajinné zeleně
L / - - / -	pl. lesní
A / - - / -	pl. zemědělské
H / - - / -	pl. vodní a vodohospodářské

územní plán města Brna

koncept

PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ



PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- / k - / -	kompaktní
- / v - / -	volná
- / r - / -	rodinná kompaktní
- / d - / -	rodinná volná
- / a - / -	areálová
- / o - / -	stavebně omezená
- / x - / -	bez zástavby
.....	rozhraní struktur

VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

- / - 1 / -	3 - 7 m
- / - 2 / -	3 - 10 m
- / - 3 / -	6 - 16 m
- / - 4 / -	9 - 22 m
- / - 5 / -	12 - 28 m

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

- / - / ZOO	zoologická zahrada
- / - / BVV	veletržní areál
- / - / SL	sportovní letiště
- / - / ZS	základní školy
- / - / VS	přednostně pro vysoké školy
- / - / N	přednostně pro zdravotnictví a sociální péči
- / - / h	hřbitov
- / - / i	plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci
- / - / z	plochy s přípustnými zahradními chatami
- / - / s	logistické areály
- / - / t	"truck centrum"
- / - / r	zpracování odpadu (recyklace)
- / - / a	zemědělská a lesnická výroba
- / - / e	hlavní střediska sběru tříděného odpadu "ekodvory"
- / - / p	"park and ride"
- / - / g	zachování počtu stávajících parkovacích míst pro veřejnost

územní plán města Brna koncept

PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

k = kompaktní

v = volná

a = areálová

r = rodinná kompaktní

d = rodinná volná

o = stavebně omezená

x = bez zástavby

územní plán města Brna koncept

VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Označení	Výškové rozpětí	Počet podlaží
1	3 až 7 m	1 až 2
2	3 až 10 m	1 až 3
3	6 až 16 m	2 až 5
4	9 až 22 m	3 až 7
5	12 až 28 m	4 až 9

POSUZOVÁNÍ VÝŠKOVÝCH STAVEB

územní plán města Brna

stanoviště chráněných pohledů

hranice ploch chráněných pohledů

hranice pásma výškové regulace

Za výškovou budovu je považována každá budova nad úrovní výškové hladiny specifikované v ÚP

Výškové budovy není možné umisťovat:

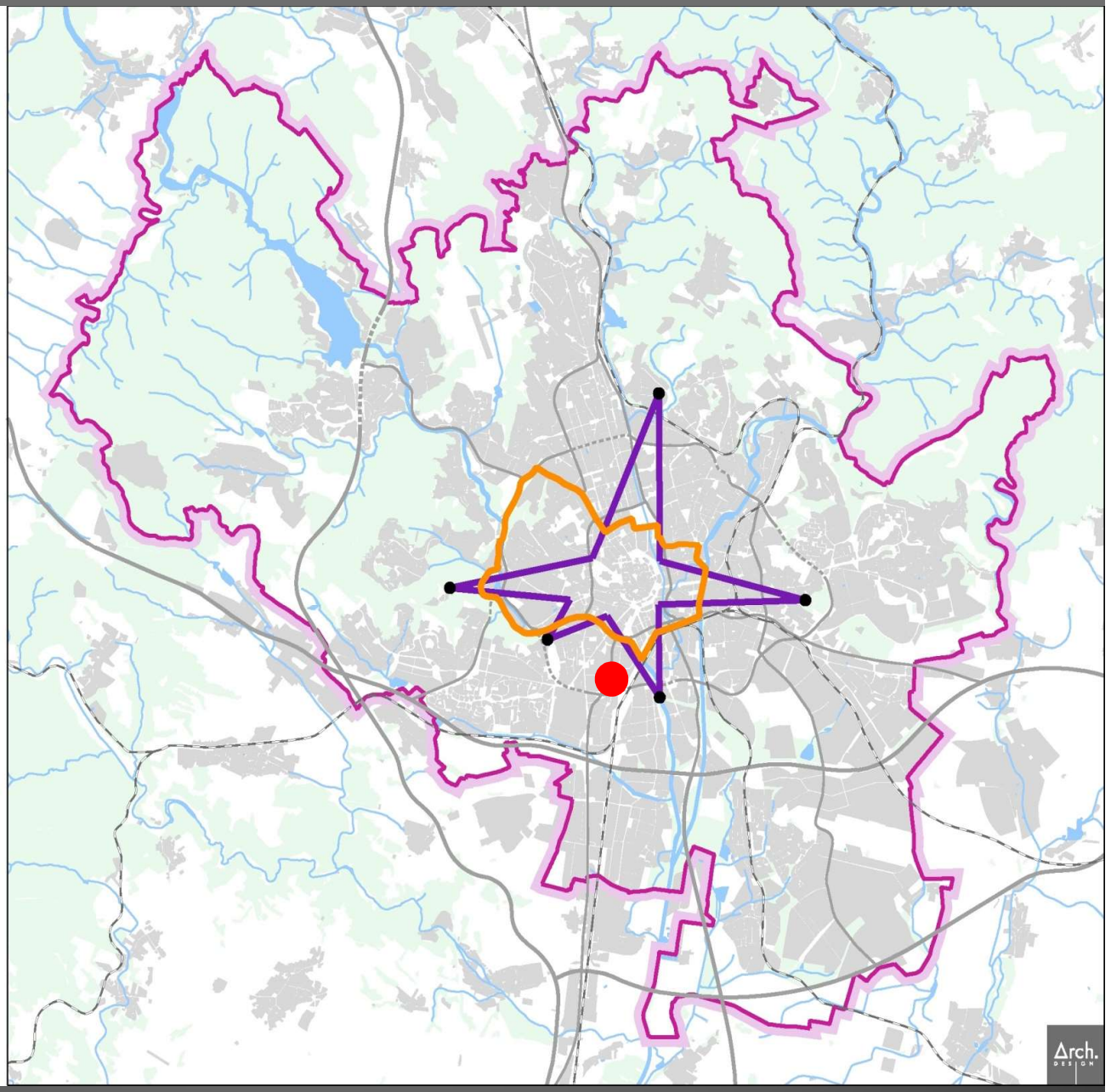
- v pásmu výškové regulace, (MPR a její ochranné pásmo, říční niva, vyvýšeniny Kraví Hora a Žlutý kopec)
- v oblastech vymezených jako plochy chráněných pohledů

Podmínky pro posouzení umisťování budov do 50 m výšky

- urbanistické souvislosti
- ochrana pohledů na krajinu a svahy
- dostupnost VHD a IAD
- kapacita technické infrastruktury
- rozsah veřejných prostranství
- splnění technických podmínek

Budovy nad 50 m

- lokalita Heršpická – Pražákova – Bidláky - VMO



Hlavní témata pro dokončení konceptu

Urbanismus

Rozsah rozvoje Brno – jih (Dolní Heršpice, Přízřenice. Tuřany, Chrlice)
Rozsah Brno – západ (Bosonohy, Juranka)
Rozsah nová Líšeň
Rozsah Řečkovice/Ivanovice
Přestavbová území, využití brownfields, zahušťování města

Doprava

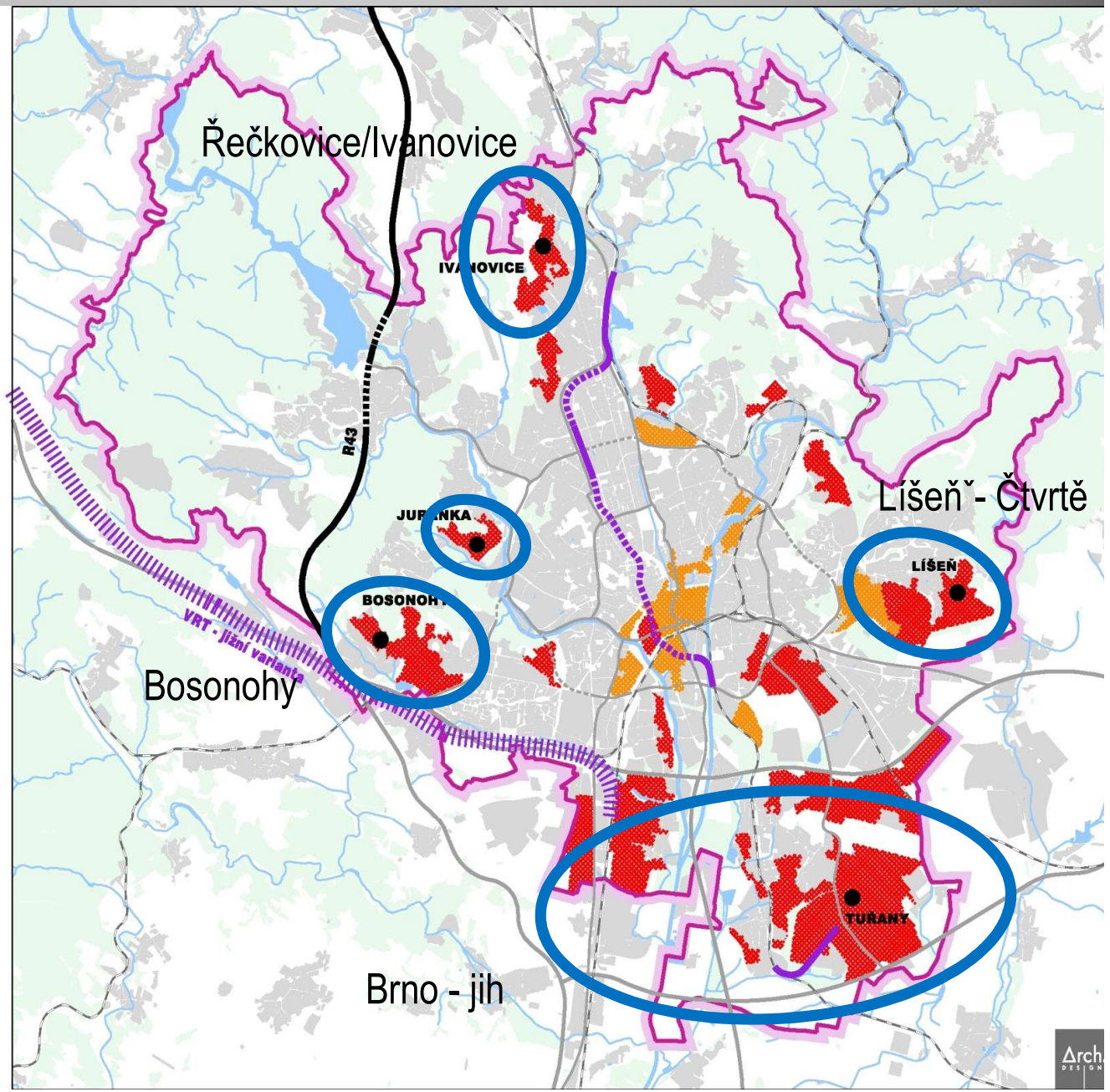
Zapracování případných požadavků ŽUB varianta Ac, SJKD
Bratislavská radiála, úprava VMO na jihu města,
Nová městská třída
Obchvat Maloměřiče/Obřany
Zapracování US nadřazené silniční sítě (Aktualizace ZUR)
- D 43 vybraná varianta
- Tangenty JZ,J,JV
- Zapojení VRT

Metodika

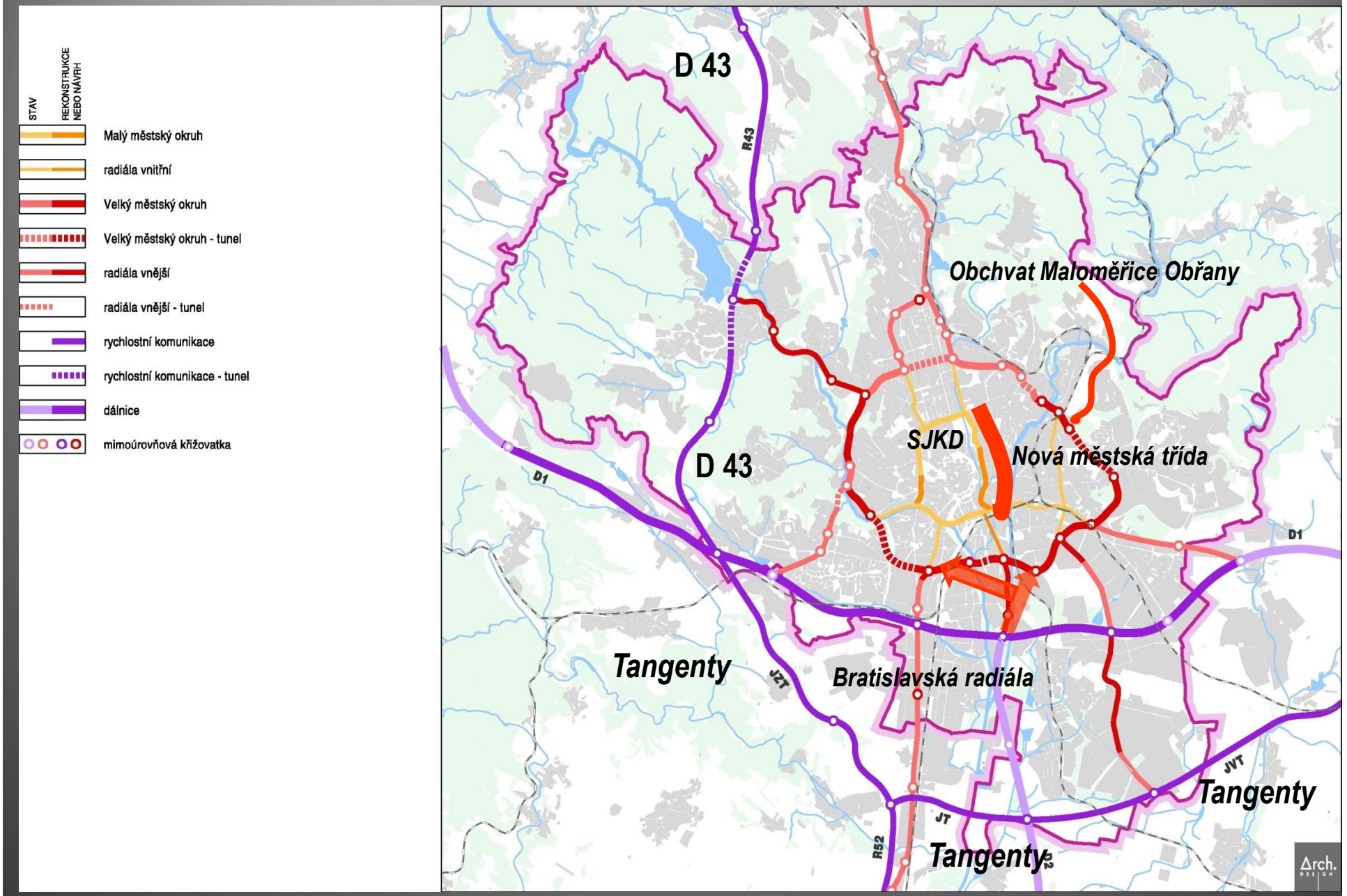
Potvrdit použitelnost vyvinuté metodiky,
Zjednodušení ploch, větší míra agregace, propracování prostorové regulace

Hlavní témata pro dokončení konceptu – urbanismus

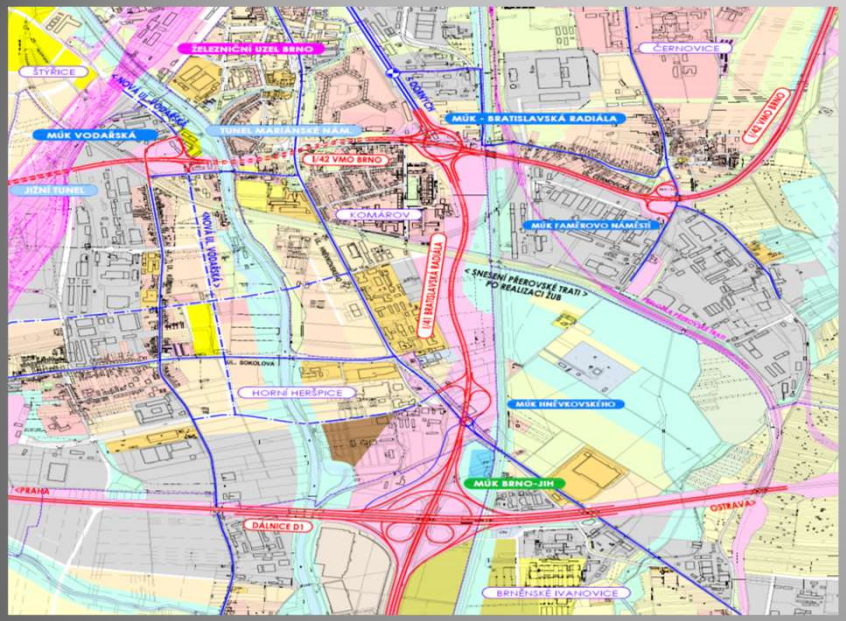
- území přestavbové
- území zastavitelné
- území s nejvýznamějšími rozdíly ve variantách
- rychlostní komunikace R 43
- rychlostní komunikace R 43 - tunel
- diametr železniční
- diametr železniční - tunel
- vysokorychlostní trať



Hlavní témata pro dokončení konceptu – doprava

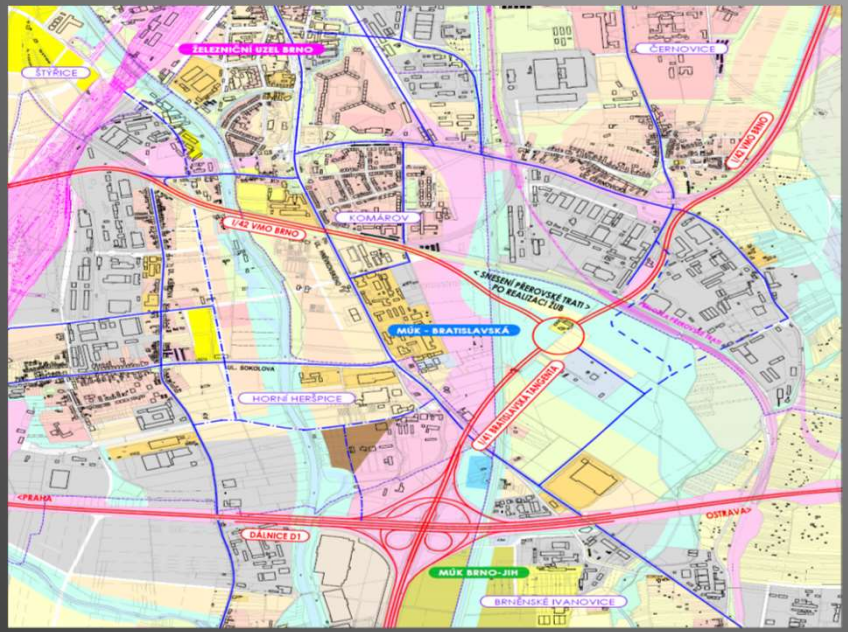


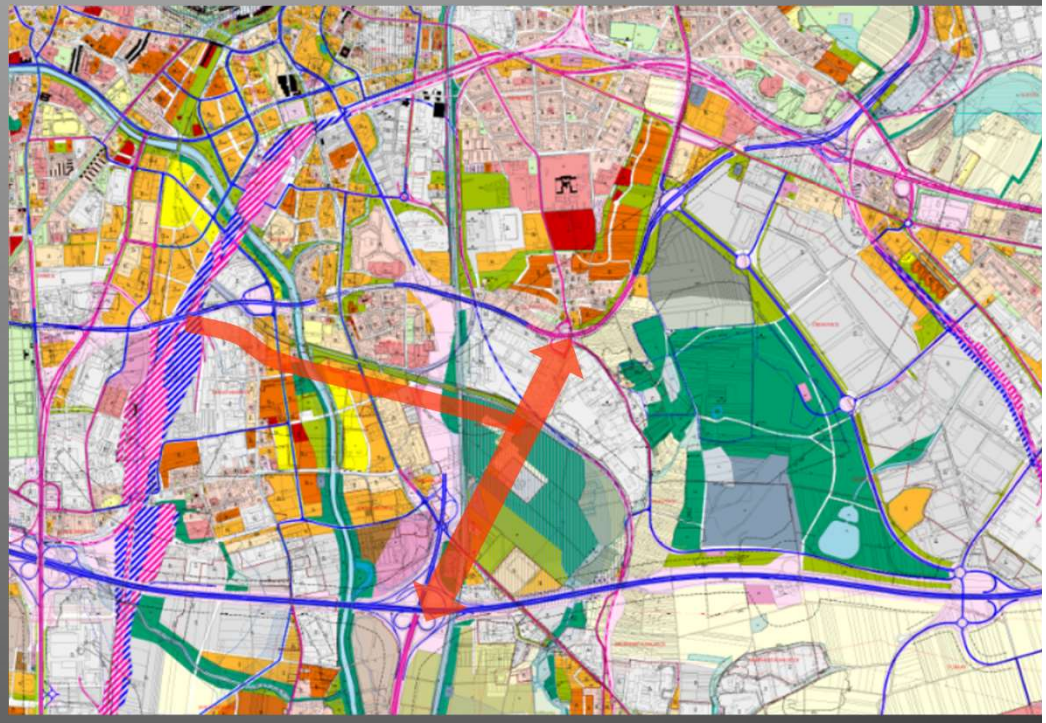
Bratislavská radiála a VMO - jih



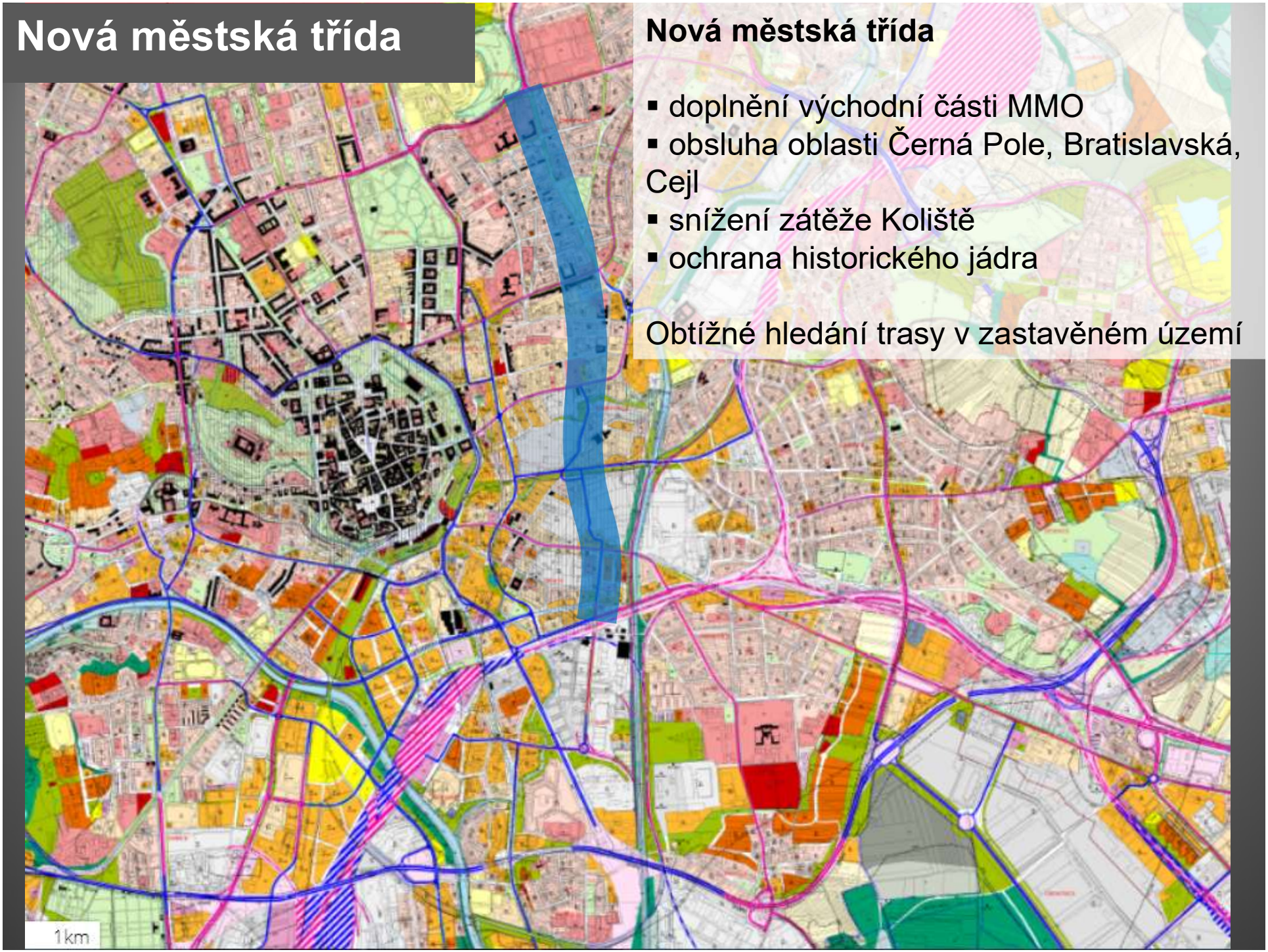
Nová trasa Bratislavská radiály

- tangenciální zapojení do VMO východ
- ochrana Komárova
- potlačení směru do centra
- VMO v souběhu s přerovkou ???





Nová městská třída



Nová městská třída

- doplnění východní části MMO
- obsluha oblasti Černá Pole, Bratislavská, Cejl
- snížení zátěže Koliště
- ochrana historického jádra

Obtížné hledání trasy v zastavěném území

STAVEBNÍ FÓRUM

Děkujeme za pozornost

Jaroslav Dokoupil
Asociace brněnských architektů a stavitelů
ABRAST

ABRAST ASOCIACE BRNĚNSKÝCH ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

Legislativní podmínky (Zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb)

Územně plánovací dokumentace se vydává jako opatření obecné povahy příslušným zastupitelstvem podle správního řádu. (*Dříve obecně závaznou vyhláškou)*

Za stávající právní úpravy přichází v úvahu dvojí právní režim přezkoumání ÚP:

- správní přezkum nadřízeným orgánem
- soudní přezkum Nejvyšším správním soudem (NSS)

Návrh na zrušení opatření obecné povahy může podat ve smyslu § 101a) soudního řádu správního **ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy zkrácen**.

- podání návrhu zákon neomezuje žádnou lhůtou
- soud může přezkoumat i stanoviska dotčených orgánů k územnímu plánu

Již po několika letech vydávání ÚPD jako opatření obecné povahy se ukazuje snadná napadnutelnost územních plánů :

- každým, kdo se cítí krácen ve svých právech
- bez časového omezení, tzn, retroaktivně (od 1.1.2013 upravuje Novela SZ na 3 roky)
- soud přitom neposuzuje věcnou podstatu napadeného řešení

Stav způsobuje nejistotu pro obce, investory i veřejnost. Konkrétními příklady je zrušení ZUR JMK 2013, Aktualizace ÚP města Brna 2015, ÚP Prahy, zrušení změny 1000.