

PROSTOROVÁ REGULACE V PRAXI K NESL KYNČL ARCHITEKTI

Systém, respektive sada jevů, jsou zpracovány především pro výkres prvků regulačního plánu jako součást územních plánů. Současně je obdobný systém využíván i při zpracování územních studií jako jejich extrakt i jako jejich hlavní výstup. Systém je založen na jasné definici dvojic pojmů „zastavěný x nezastavěný“ a „veřejný x soukromý“ a na definování jejich vzájemných rozhraní, případně jejich prostorové kvality.

Kdo jsme a co děláme?

Jsme více než třicetihlavá architektonická kancelář, která se už téměř čtvrt století zabývá architekturou, urbanismem i územním plánováním. Proto jsme zvyklí „přepínat“ mezi oběma způsoby myšlení – navrhováním konkrétního řešení a vytvářením pravidel pro někoho, kdo přijde po nás. Obě tyto zcela odlišné polohy se skvěle doplňují a nám snad pomáhají v každé z nich být o trochu lepší, než bychom byli bez té druhé zkušenosti. Následující text je tudíž výsledkem toho, jak o prostorové regulaci přemýšlíme v naší kanceláři a kam jsme doposud dospěli. Toto časové a věcné ukotvení je důležité, protože diskusi nepovažujeme za ukončenou v podstatě nikdy. Odráží se v ní, obdobně jako je tomu v architektuře obecně, mnoho faktorů počínaje daností a unikátností každého místa až po aktuální stav a směřování společnosti.

Máme právo regulovat?

Proč vlastně prostorová regulace? Proč regulujeme? Co regulujeme? Co nám dává morální právo regulovat? Jaká míra regulace je akceptovatelná a kde už překračujeme pomyslnou hranici samolibého diktátu? To a mnoho dalších jsou otázky, které si klademe pokaždé a znovu. Jistá míra zodpovědnosti vůči místu a pokory vůči těm, kteří regulaci budou naplňovat, je nezbytná. Současně je důležité si stále uvědomovat, že regulace, stejně jako celé územní plánování, má stavění podporovat, nikoliv mu bránit.

Přeneseně je možné i zde použít definici Formula Vitruvia, podle které musí struktura stavby vykazovat tři základní vlastnosti (firmitas, utilitas, venustas), tzn. že musí být silná (trvanlivá), užitečná a krásná. Obdobně lze toto pravidlo uplatnit i na navrhování prostorové regulace, kdy je důležité pro krásu nezapomenout na užitečnost (užitnost, smyslnost) či trvanlivost (dlouhodobou udržitelnost).

Krátký exkurz do nedávné historie

Pokusím se to vzít pěkně popořádku, i když ne úplně od začátku. O historii regulace na této konferenci jistě hovořil někdo jiný. Já začnu nedávnou historií. Od roku 2006, respektive 2007, tedy od doby platnosti tehdy nového a dnes již starého stavebního zákona, bylo možné prostorovou regulaci řešit pouze v rámci regulačních plánů či v případě potřeby i v územních studiích. Regulační plány nikdo moc nechtěl, tudíž se moc nedělaly. U územních studií je to naštěstí jiné, ale formát územní studie, která je ze své podstaty velmi volná a nepředurčená, dávala jednotlivým architektům možnosti různého zpracování i různé věcné regulace. Nevýhodou je samozřejmě nezávaznost územních studií, která byla překážkou systematictějšího uplatňování jakékoliv prostorové regulace. Územní plány samotné pak umožňovaly v převážné míře pouze funkční regulaci. S postupnou novelizací zákona se situace měnila a možnosti prostorové regulace přibývalo – od definice výšek až po různé typy či struktury zástavby. Co však stále chybělo, byla možnost přesného půdorysného ukotvení zástavby, například formou stavební či uliční čáry. Skutečná změna přišla až v roce 2018 s prvky regulačního plánu v rámci poslední velké novely stavebního zákona. Od té doby je možné podrobnější výkresy kótovat a rozhraní mezi jednotlivými stavebními strukturami přesně definovat (umísťovat).



Územní studie Milovice – nové centrum, 2019–2021 (regulační výkres / urbanistický výkres)



Územní studie Milovice – nové centrum, 2019–2021 (letecký pohled / hlavní veřejné prostranství)

Co jsme dělali a co děláme

Ve vazbě na zmíněnou legislativu jsme používali různé typy prostorové regulace i my. Před rokem 2018 jsme ji aplikovali především v územních studiích. Ty jsme, po vzoru územních plánů, začali dělit na dvě části – výrok a odůvodnění. Výrok obsahoval regulační výkres v mnohém se podobající dnešnímu výkresu prvků regulačního plánu a textovou část s definicí použitých prvků včetně definice toho, co a jak mají regulovat. Odůvodnění pak bylo pouze průkazem jednoho z možných řešení, kterým lze danou regulaci naplnit a současně dokladem, že minimálně jedno takové řešení existuje.

Odtud už byl jen krůček k dnešnímu výkresu prvků regulačního plánu. Pro tento výkres jsme si vytvořili vlastní systém, který uplatňujeme jak v územních plánech měst, tak přiměřeně i v územních plánech menších obcí.

Ideově vycházíme z historických případů, ale i ze součas-

ných domácích i zahraničních příkladů, které jsou nám kulturně blízké (např. Vídeň). Původně jsem používali definice jednotlivých prvků tak, jak jsme se je naučili za studií na naší alma mater u profesora Jiřího Gřegoričky. Dnes se, kvůli všeobecné srozumitelnosti, snažíme více pracovat s pojmy používanými v Pražských stavebních předpisech.

Veřejný versus soukromý

Co při tvorbě prostorové regulace sledujeme? Snažíme se primárně řešit parametry veřejného prostoru a pro „privátní“ část, domy veřejný prostor utvářející, definovat jen nezbytně nutná pravidla. Nezbytně nutná jsou přitom ta, která mají zásadní vliv na charakter samotných přilehlých veřejných prostranství.

Při zpracování územního plánu je naší ambicí popsat všechny rozvojové (zastavitelné či přestavbové) plochy prvky regulačního plánu. To však vzhledem k podkladům, nad kterými

územní plán zpracováváme, není vždy možné. Proto se snažíme tyto nástroje uplatnit pouze tam, kde máme dostatek informací, kde jsme schopni prostorovou regulaci jednoznačně definovat a kde je to účelné a smysluplné.

Je to podstatně jiná situace než v případě územních studií, které jsou „pouze“ neopominutelným územně plánovacím podkladem a při srovnatelném či lepším řešení lze regulaci v rámci rozhodování v území změnit. Prvky regulačního plánu jsou závazné a jejich změna je časově náročná. Proto v místech, kde nemáme jistotu, dáváme raději podmínku územní studie, která dává možnost vyřešit danou lokalitu ve chvíli, kdy jsou k dispozici lepší podklady či podrobnější znalost místa a jeho vazeb, a následně toto řešení vtělit do územního plánu při jeho nejbližší změně.

Celý systém se pokusím demonstrovat na příkladu systému prvků regulačního plánu, který v současné době zpracováváme v rámci změny č. X územního plánu Olomouc. Územní plán je platný od roku 2014 a tato změna vzešla ze zprávy o jeho uplatňování. A protože územní plán ovlivňuje stavění v Olomouci už téměř deset let a máme tudíž silnou zpětnou vazbu, troufli jsme si ve spolupráci s pořizovatelem a určeným zastu-



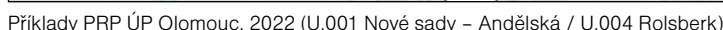
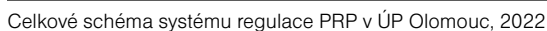
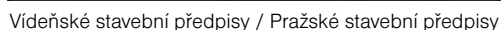
Územní studie Kroměříž – Hanácká pole, 2015 (regulační výkres / urbanistický výkres)



Územní studie Moravské Knínice – Pod hřbitovem, 2019 (regulační výkres / urbanistický výkres)



Územní studie Kuřim – U statku, 2021 (regulační výkres / urbanistický výkres)



Uliční prostranství je jasně popsané a okótované. Nestavební blok většinou žádné podmínky nemá, protože jsou již obsažené v rámci ostatních částí územního plánu. Detailnějšími pravidly je pak popsán stavební blok, který může být tvořen až třemi rozdílnými typy území – předzahrádka, území pro zástavbu a rekreační vnitroblok. Jednotlivé typy jsou jasně popsány a jsou jim přiděleny různé podmínky a charakteristiky.

Co nás čeká v nejbližší budoucnosti? Budeme muset sladit námi používané pojmy s pojmy definovanými v novém stavebním zákoně. A snad se dočkáme i sladění jednotlivých pojmů – vytvoření jednotného slovníčku (jazyka) prvků regulačního plánu. A co bychom rádi? Budeme doufat, že se nám podaří „popisovat“ jednotlivé územní plány smysluplnou regulací, která přispěje k pozitivnímu rozvoji a napomůže vytvářet kvalitní prostředí v duchu Formula Vitruvia.

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.
knesl kyncl architekti, s. r. o.