



# Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech

Zpracoval(a): Dagmar Saktorová

Datum: říjen 2021



Zavedli jsme systém  
environmentálního řízení a auditu



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Zdroj prezentace:

Připravovaná metodika MMR:

**Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech**

Karel Kuča, Věra Kučová:

**Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami**

Osamu Okamura, David Böhm, Jiří Franta:

**Město pro každého**

Léon Kriér:

**Architektura – volba nebo osud**

Gehl, Jan:

**Města pro lidi**

...



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

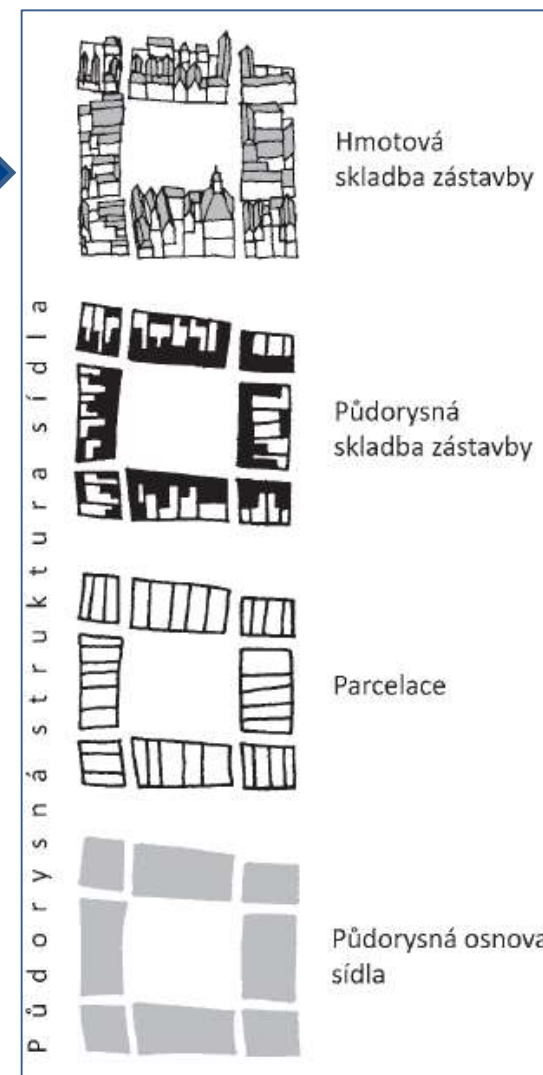
## Obsah:

1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA
2. STRUKTURA ZÁSTAVBY A TYPY ZÁSTAVBY, TRADIČNÍ OBRAZ MĚSTSKÉHO SÍDLA
3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY A REGULACE URBANISTICKÉ STRUKTURY PŘI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

- **půdorysná a hmotová struktura zástavby** →
- **struktura nezastavěného území**
- **struktura vysoké zeleně**



## Specifické rysy městské zástavby

- *větší objemové měřítko zástavby i jednotlivých staveb*
- *převažující podíl zástavby bytových domů*
- *malý podíl soukromých zahrad*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Specifické rysy městské zástavby – srovnání města a vesnice



*typicky městská zástavba – Opava*



*typicky venkovská zástavba – Lichnov (Br)*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Specifické rysy městské zástavby – zástavba mimo pojmy



*městská zástavba? – Petřvald*



*venkovská zástavba? – Malenovice*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Půdorysná a hmotová struktura sídla

- **plošná struktura sídla** je soustava (seskupení) zastavěných ploch podle zvoleného hlediska
- **struktura zástavby** je tvořena různými **typy zástavby** – obdobnými způsoby zastavění plochy pozemku (například rostlá městská zástavba, bloková zástavba apod.)
- **charakter zástavby** je dán spolupůsobením struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a volných ploch (např. parkových)



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

Je třeba, aby struktura sídla byla posuzována v územním plánu z více hledisek, a to podle:

- vymezení historického centra a dalších prostorových celků zástavby a jejich vzájemných vztahů
- rastru sítě liniových prvků (hlavních komunikací, železniční sítě, vodních toků)
- ploch s rozdílným způsobem využití
- typů zástavby





# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Struktura sídla z hlediska historického jádra, dalších prostorových celků zástavby a jejich vzájemných vztahů

#### Historické jádro

- nejstarší část města, která byla obvykle vymezena hradbami
- představuje nejen soubor architektonických a kulturních památek, ale také rozhodující článek města, který mu dodává jeho identitu, specifičnost a převážnou většinu estetických hodnot
- hodnoty historického jádra nespočívají pouze v jednotlivých objektech, ale v jejich celých souborech, dispozici prostorů a uliční síti, celkovém členění, měřítku a siluetě, terénních podmínkách, poloze a tvaru vodního toku, situování parků a dalších přírodních prvků
- zahrnuje pravoúhlé nebo nepravidelné náměstí s veřejnými budovami, radnicí, kostely, honosnými měšťanskými domy...

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

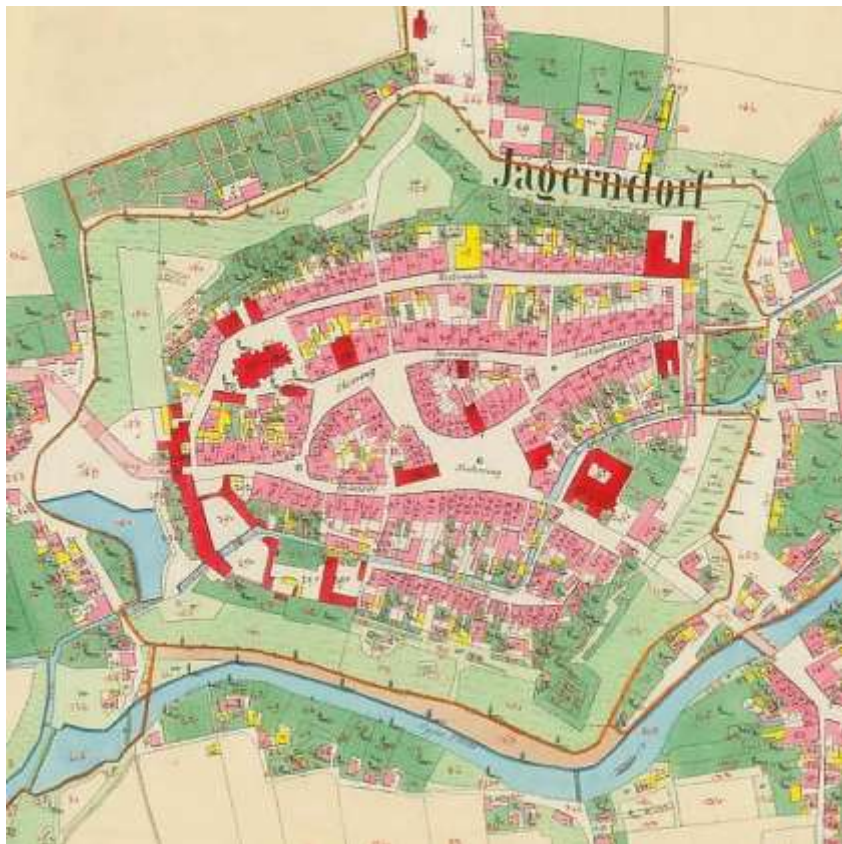
**Struktura sídla z hlediska historického jádra, dalších prostorových celků zástavby a jejich vzájemných vztahů**

### **Města podle původu**

- **historická rostlá města:** Opava, Krnov
- **zakládaná města**
  - **historická:** Bruntál, Rýmařov, Vítkov, Odry, Bílovec, Ostrava, Hlučín, Starý Bohumín, Nový Jičín, Orlová, Fryštát, Frýdek, Místek, Frenštát p/R, Jablunkov, ...
  - **novodobá:** Havířov, Poruba, Český Těšín
- **vzniklá z vesnic nebo trhových vsí:** Paskov, Petřvald, Rychvald, Kopřivnice, Frýdlant n/O, Kravaře, Třinec

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Města podle původu – nepravidelná rostlá města



*Krnov cca r. 1830*



*Krnov dnes se stopou někdejších hradeb*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Města podle původu – zakládaná středověká města



*Nový Jičín cca r. 1830*



*Nový Jičín – středověká i novověká  
městská zástavba*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Města podle původu – zakládaná novodobá města

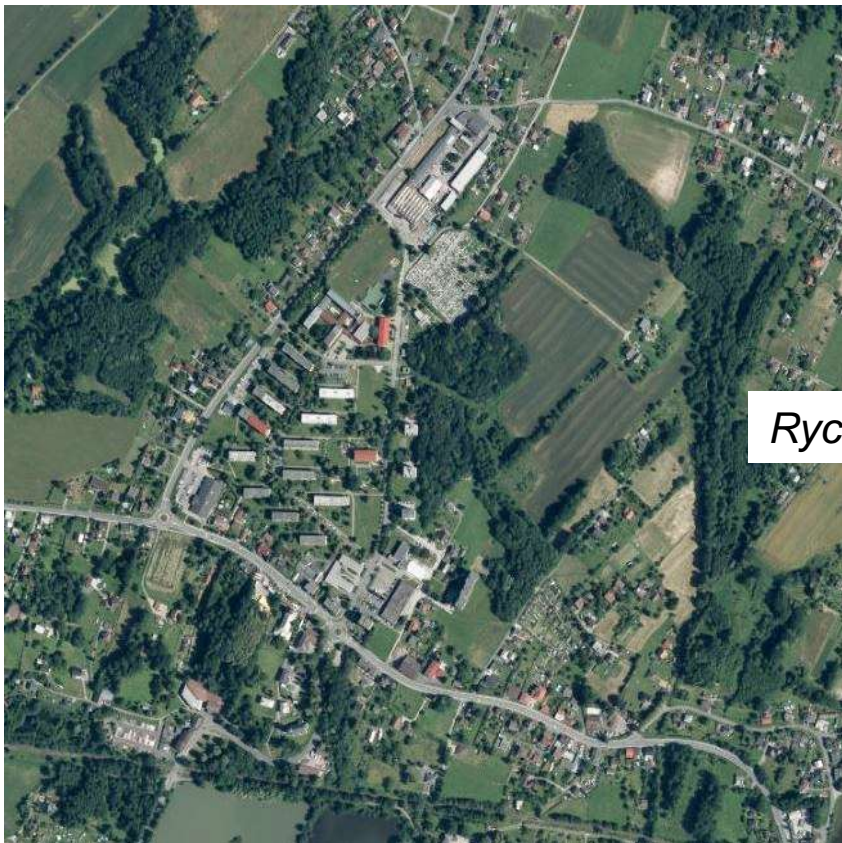


*(Český Těšín) cca r. 1830*

*Český Těšín – zástavba jádra města  
naplánovaná cca v r. 1920*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Města podle původu – města vzniklá z vesnic



Rychvald



*centrum města bez historického jádra – zástavba netvoří typické městské prostory*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – historické jádro

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- využívat kvalitně zpracované územně analytické podklady zahrnující popis hodnot a vazeb na další území
- identifikovat historické centrum města (pokud existuje)
  - graficky vymežit plochu historického centra města
  - charakterizovat historické centrum (založená/roslá městská zástavba, podlažnost, dominanty, struktura zástavby apod.)
  - respektovat dochované úseky hradeb a jejich částí nebo objektů v hradebním pásmu, respektovat a zachovávat v území připomínku dřívější existence hradeb pro zvýšení identity a atraktivity území
  - chránit a posilovat strukturu historického centra města, jeho architektonické dominanty a další kompoziční hodnoty (osy, průhledy aj.) pro zachování siluety města (usnadnění orientace návštěvníků v území, pocit bezpečí) a hodnot jeho zástavby
  - dbát na zachování historické stopy zástavby a cestní sítě
  - nenarušit ucelený blok prolukou nebo zástavbou nevhodného charakteru



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – historické jádro

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- charakterizovat jednotlivá náměstí, jejich systém – vazby, propojení a hierarchii
- regulativy korigovat charakter zástavby (například nenarušit komorní náměstí stavbou velkého měřítka nebo odstraněním objektu, který by nevhodně otevřel a zvětšil prostor a zrušil uzavřenost malého náměstí, neporušit charakter náměstí přestavbou nebo úpravou výšky budov, které ho vymezují)
- identifikovat a graficky vymezit prostorové celky sídla, které mají vzájemně odlišnou strukturu zástavby
- vyhledávat urbanistické a architektonické hodnoty z pohledu současnosti, ale i budoucnosti
- vymezit plochy přestavby pro znehodnocené části zástavby
- v odůvodněných případech využít možnosti pořídit územní plán nebo jeho vymezenou část s prvky regulačního plánu



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Prostor pozemních komunikací – uliční síť

- **ulice**
  - prostor ulice je tvořen
    - kompaktní blokovou či řadovou sevřenou zástavbou
    - volně stojícími izolovanými domy a soubory staveb
  - potřeba analýzy hierarchie ulic
    - struktura zástavby je určována rastrem hlavních a vedlejších ulic
    - hlavní ulice jsou ulice potřebné šířky a směru, propojující a zpřístupňující důležité body v území
    - zejména u hlavních ulic se mohou uplatňovat principy urbanistické kompozice

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – ulice





# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Prostor pozemních komunikací

- **náměstí**
  - je součástí uliční sítě sídla
  - důležitý prvek v urbanistické struktuře města
    - zhodnocuje působení místa
    - představuje příležitost pro uplatnění principů urbanistické kompozice
    - jeho absence nebo porušení znamená deficit hodnoty urbanistické struktury sídla

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – náměstí a „náměstí“



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – (ne)náměstí



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Prostor pozemních komunikací – **železnice**

- ve struktuře sídla nepřerušovaný liniový prvek (mimo tunely)
- váže na sebe specifické plochy nádraží, manipulační plochy a plochy výroby a skladování
- zásadně ovlivňuje strukturu ploch zástavby
- nádraží a železniční stanice představují ohniska aktivit, kolem nichž je potenciál vzniku kompaktnější struktury zástavby a intenzivnějšího využití území



*Český Těšín  
vyrostl kolem  
nádraží*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Prostor vodního toku a vodní plochy

- využití pro rekreační, sportovní a společenské aktivity
- možnost proložit územím vycházkové trasy a cyklostezky



*cyklostezka a promenáda kolem Ostravice  
v Místku*



*Havlíčkovo nábřeží v Ostravě*



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – liniové prvky

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- využívat kvalitně zpracované územně analytické podklady zahrnující popis hodnot a vazeb na další území
- stručně charakterizovat prostorové celky včetně sítě ulic (pravoúhlá, organická apod.), určit pro ně zásady
- rozlišit hierarchii ulic z pohledu dopravy a zohlednit hodnoty území, aby nebyly potlačeny z důvodu potřeb dopravy
- pamatovat při úpravách území na pěší, na jejich bezpečnost a orientaci v prostoru
- vytvářet podmínky pro udržitelnou dopravu (cyklodopravu, hromadnou dopravu)
- zachovávat a podporovat malebnost města – jedinečná křivolaká zákoutí, vybrané dvory s průchody a postranní uličky, palácové zahrady



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – liniové prvky

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- u částí města se zachovanou urbanistickou strukturou vyloučit vhodně stanovenými regulačními podmínkami objemově nevhodný typ zástavby
- v nově navrhovaných zastavitelných plochách vytvořit podmínky pro vznik náměstí, v plochách přestavby pro obnovu náměstí
- požadovat dodržení uliční a stavební čáry
- v kontaktu s hodnotnou zástavbou požadovat dodržení orientace hřebene střechy, výškové hladiny, proporcí, půdorysné stopy
- hledat vhodná řešení k překonání bariér v území (železnice, kapacitní komunikace, vodního toku), zejména pro pěší a cyklisty

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – liniové prvky

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- věnovat pozornost přednádražnímu prostoru – první dojem návštěvníka, orientace v území
- hledat novou vhodnou náplň nevyužívaných nádražních budov a ploch, zachovávat jejich stavby jako místní technickou památku
- využívat zrušené železniční trati pro nová veřejná prostranství, pro pěší a cyklistickou dopravu
- nevymezovat zastavitelné plochy až k hraně vodních toků a ploch
- vytvářet podmínky pro využívání břehů vodních toků a ploch pro pobyt a relaxaci, vodní plochy a vodní toky ve vhodných případech lemovat plochami zeleně s parkovým a přírodním charakterem
- zachovat prostupnost území

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Struktura sídla z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití

- **bydlení**
  - převážně bytové domy a rodinné domy
  - typy zástavby se mění v závislosti na velikosti města, vzdálenosti od jeho centra a podle období, ve kterém byly plochy zastavovány
- **výroba a skladování**
  - zásadně odlišná struktura od struktury ploch bydlení, a to
    - měřítkem a objemem zástavby (výrobní a skladové haly)
    - mírou vlivu na prostupnost území (uzavřené/oplocené areály)
- **ostatní plochy**
  - plochy občanské vybavenosti (plochy areálů nemocnic, vysokých škol a sportovišť...)
  - s významem města narůstá jeho spádové území a tím i nároky na kapacitu těchto zařízení



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Struktura sídla z hlediska urbanistické kvality (Jan Gehl)

- **důležitost jasné struktury města**
  - pokud můžeme bez váhání a bloudění najít místo, které hledáme, je to známka dobré urbanistické kvality
- **kompaktní struktury**
  - příjemné pro chodce (pěší doprava je preferována)
- **krátké logické trasy**
  - 500 m je hranice přijatelné ochoty chůze
- **malá prostranství s jasnou hierarchií městského prostoru**
  - prostor je útulný a zajímavý
- **poutavé prostředí činí vzdálenosti kratší**
  - zakřivení a oblouky na delší trase, aby se otvíraly nové průhledy
- **úkolem je, aby se principy lidského měřítka staly přirozenou součástí městské zástavby, vybízející lidi k procházkám a jízdě na kole**



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Struktura ploch vysoké zeleně

- v urbanistické struktuře města je vysoká zezeň tvořena zejména
  - městskými a zámeckými parky
  - klášterními zahradami
  - areálovou zelení (nemocnice, školy)
  - prostorem kolem městských hradeb
  - doprovodnou zelení vodních toků
  - náletovou zelení
- funkce zeleně
  - estetická, hygienická, psychologická, ekonomická, ekologická...
  - snižování teploty ve městě (přehřáté zpevněné plochy)
  - obnovení nebo i vytvoření mnohdy již ztraceného genia loci – ducha místa
- nutnost náležitě údržby

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – vysoká zeleň



*Park Adama Sikory  
Český Těšín*





# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – vysoká zeleň

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- usilovat o propojení ploch zeleně se systémem ostatních ploch veřejných prostranství tak, aby bylo dosaženo maximální míry pěší prostupnosti území
- zohlednit napojení na krajinnou zeleň v nezastavěném území
- na vhodných místech vymezit plochy vysoké zeleně a další zeleně, která vhodně doplní urbanistickou strukturu města a urbanistickou kompozici
- při využití brownfieldů podle možnosti rozčlenit jejich území plochami zeleně, aby bylo zamezeno působení areálů jako bariér neumožňujících pěší prostupnost v území
- zapojovat do ploch zeleně nevyužité plochy podél vodních toků

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – vysoká zeleň

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- je-li to účelné a pro město přínosné, navrhovat obnovu nevyužitých nebo devastovaných ploch zeleně
- zvažovat rozlišení nebo vyhrazení ploch zeleně
  - s klidovým režimem pro pohyb malých dětí a seniorů
  - s volným režimem pro chodce, cyklisty, in-line apod.
  - pro venčení psů
- plochy zeleně s volným režimem podle možnosti propojit a vytvořit okružní trasu (turistickou, relaxační)
- odlišné struktury zástavby podle vhodnosti a prostorových možností oddělovat plochami vysoké zeleně



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

### Struktura ploch nezastavěného území

- nezastavěné území tvoří
  - plochy lesní
  - plochy zemědělské (orná půda, louky a pastviny, vinice, chmelnice, aj.)
  - krajinná zeleň (aleje, stromořadí)
  - plochy vodní
  - plochy sítě komunikací
  - plochy těžby nerostů
- většina měst zahrnuje administrativně také katastry okolních vesnic
- negativa srůstání sídel
  - do kontaktu se dostávají různé typy zástavby – možnost narušení hodnot
  - narušení prostupnosti krajiny

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – nezastavěné území

### Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):

- v ÚP pouze v odůvodněných případech vyloučit nevhodné stavby, které by jinak mohly být umístěny na základě ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona; případné vyloučení takových staveb je nutné důkladně odůvodnit převažujícím veřejným zájmem
- pracovat s komplexními pozemkovými úpravami (obnova cest, členění honů)
- navrhovat obnovu rybníků a návrat přírodního charakteru rybníků
- navrhovat otevření zatrubněných částí toků ve vesnických částech správního území města
- začleňovat břehy potoků a řek do systému prostupnosti sídla a krajiny
- podporovat zachování pozůstatků plužin (dřevinná vegetace, kamenice)
- obnovovat cesty v krajině
- řešit přechod mezi plochami zástavby města a vesnice

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 1. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA – nezastavěné území



Možná obnova cest na území Fulneku  
(spojnice Děrné – Jílovec)

- kupovat pozemky není nutné – zapomenuté cesty jsou většinou ve vlastnictví obce
- zemědělská půda je pronajata, ale většina smluv a pachtů má výpovědní lhůtu kratší než jeden rok
- největší investice = vytyčení geodety
- trávník, stromy a péče o cestu jsou zanedbatelná položka

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. STRUKTURA ZÁSTAVBY A TYPY ZÁSTAVBY

**Strukturu zástavby** tvoří seskupení prostorových celků s různými **typy zástavby**, tj. typy zastavění pozemku.

**Struktura zástavby** se skládá **ze dvou hlavních složek:**

- **půdorysného**, tj. plošného uspořádání zástavby (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím)
- **prostorového** uspořádání zástavby (například intenzita zastavění pozemků, hmotové řešení – podlažnost, převládající tvary střech a orientace hřebene apod.)

**Charakter zástavby** je dán spolupůsobením

- struktury zástavby
- architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů
- nezastavěných ploch

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

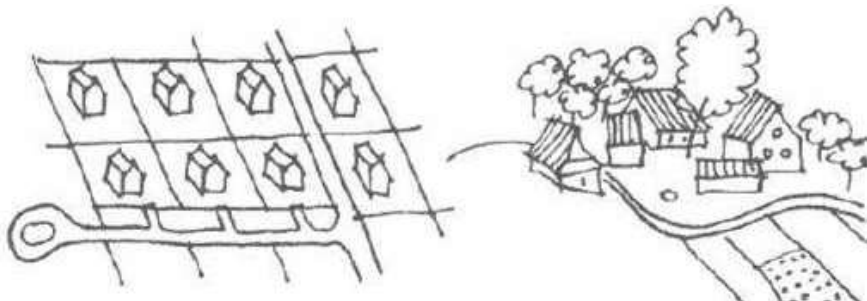
## 2. STRUKTURA ZÁSTAVBY

**Architektonický výraz zástavby**  
je dán

- typem domů
- orientací domů vůči veřejnému prostranství (štitová, okapová)
- parterem objektů a využitím volných ploch

**Architektonický výraz stavby**  
je dán

- osazením do terénu
- umístěním na pozemku
- měřítkem a členěním stavby
- tvarem prvků stavby (např. střechy)
- použitými materiály
- barevností a strukturou povrchů aj.



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. STRUKTURA ZÁSTAVBY – tradiční obraz města

zachovalé historické centrum  
výškové dominanty  
intenzivní zástavba  
vodní tok a navazující okolí





# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. STRUKTURA ZÁSTAVBY

### Klasifikace zástavby

#### **zástavba dle vzniku, vývoje, koncepce**

- plánovaná (založená)
- neplánovaná
  - roslá (rostoucí v průběhu historie)
  - nahodilá, chaotická

#### **zástavba dle intenzity, hustoty**

- zástavba intenzivní (zahuštěná, sevřená, kompaktní, navazující)
- zástavba rozvolněná (volně rozmístěná v území, otevřená, vzájemně těsně nenavazující)

#### **zástavba dle rozložení v prostoru**

- dle výšky nebo podlažnosti, tvarů, orientace v prostoru aj.

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. STRUKTURA ZÁSTAVBY

### Klasifikace zástavby

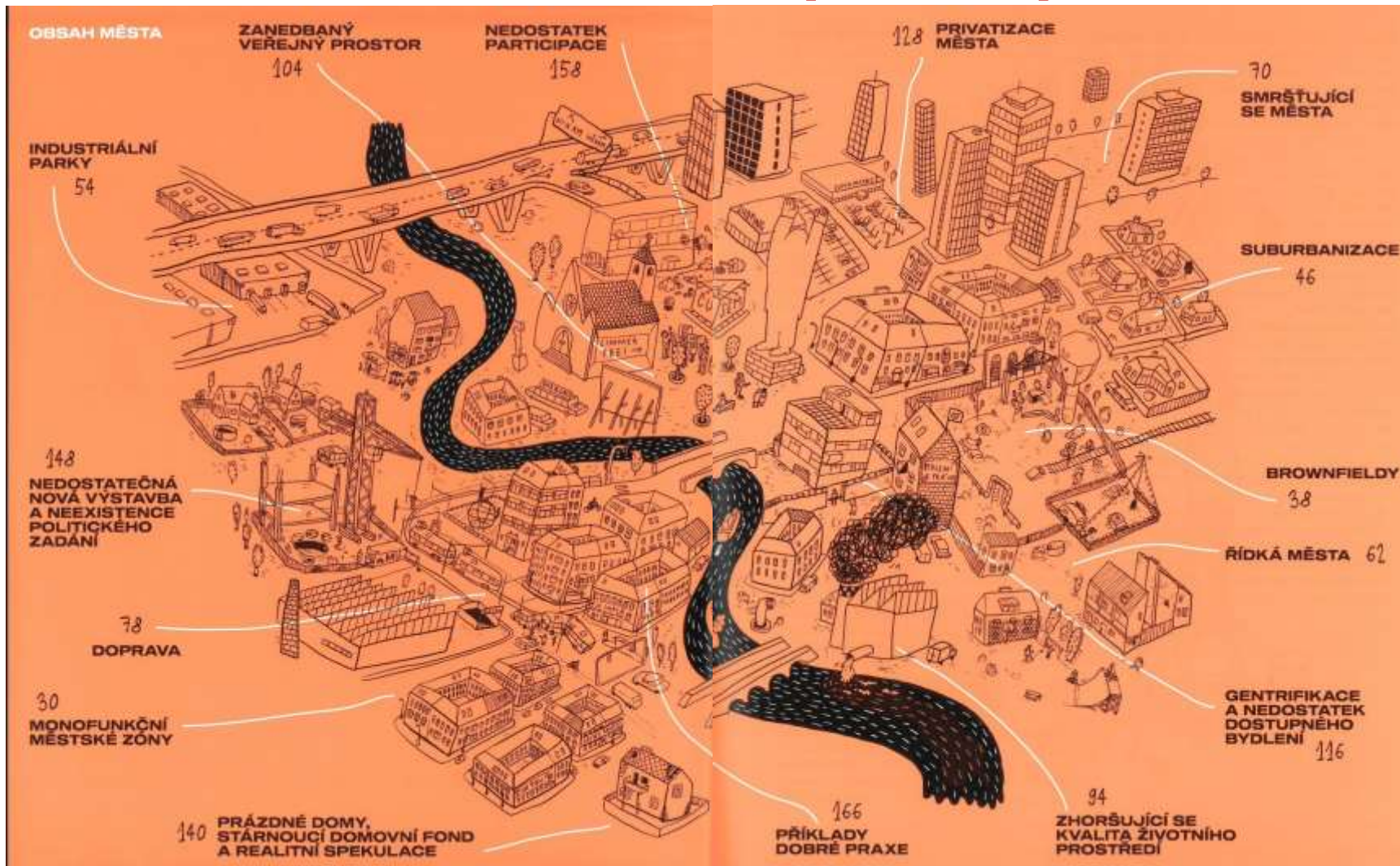
#### **zástavba dle míry městotvornosti**

- zástavba tvořící typické veřejné městské prostory (ulice, náměstí)
- zástavba netvořící typické veřejné městské prostory

#### **zástavba dle rozložení v území, tvaru**

- řadová (zástavba přímo navazujícími objekty tvořícími řadu)
- uliční (zástavba prostorově definující ulici)
- kobercová (souvisle pokrývající plochu např. atriovými domy)
- izolovaná (roztroušená, tvořená nenavazujícími nebo málo navazujícími objekty)
- bloková (uzavřené, otevřené bloky)
- areálová (areály služeb, nemocnic, výroby)

# Charakter a struktura zástavby městských sídel





# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYP ZÁSTAVBY

**Typ zástavby** je charakteristický způsob zastavění pozemků v určitém prostorovém celku, např. v bloku či ve skupině několika bloků.

### Každý typ zástavby má určitý

- charakter zastavěných ploch
- způsob zastavění pozemků
- vztah uliční čáry a stavební čáry
- vztah k veřejnému prostranství
- typický tvar střech a orientaci hřebene střechy
- typický tvar střech a orientaci hřebene střechy
- podlažnost
- intenzitu zastavění pozemků
- charakter nezastavěných ploch

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY MĚSTSKÝCH SÍDEL

- **zástavba historického jádra**
  - rostlá
  - založená
- **zástavba bloková**
  - uzavřené bloky
  - polootevřené bloky
  - otevřené bloky
- **zástavba uliční**
- **zástavba sídlištní**
- **zástavba solitérní**
- **zástavba zahrádkových kolonií**
- **zástavba rozvolněná**
- **zástavba rozptýlená**
- **zástavba vesnických jader**
- **zástavba ploch dopravní a technické infrastruktury**
- **zástavba individuální**
  - sevřená (řadové domy)
  - volná (rodinné domy individuální, dvojdomy)
  - jednotná (jednotné soubory rodinných domů, např. dělnické kolonie)
  - viladomy
  - kobercová (atriové domy, terasové domy)
  - urban sprawl
- **zástavba areálů občanského vybavení**
  - monoblokový areál,
  - pavilonový areál
- **zástavba areálů výroby, skladování a zemědělství**

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba historického jádra



Příbor

**náměstí historického jádra založeného města**

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba bloková



Ostrava-Privoz

**uzavřené bloky, novodobé náměstí**

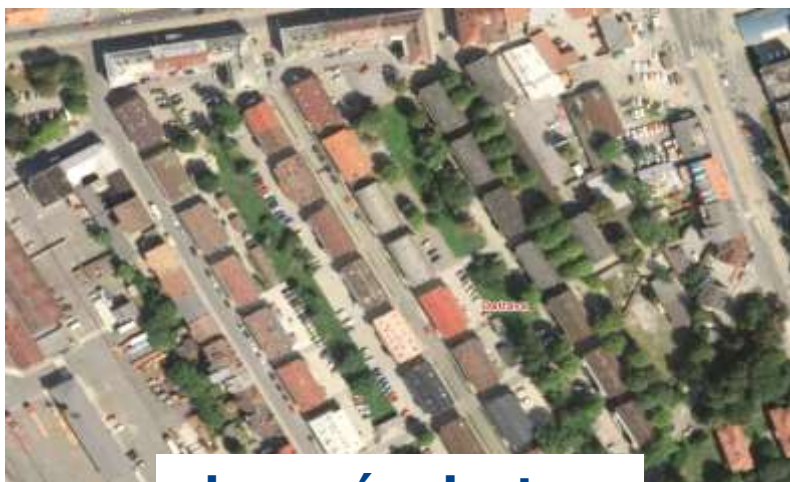


Ostrava-Poruba

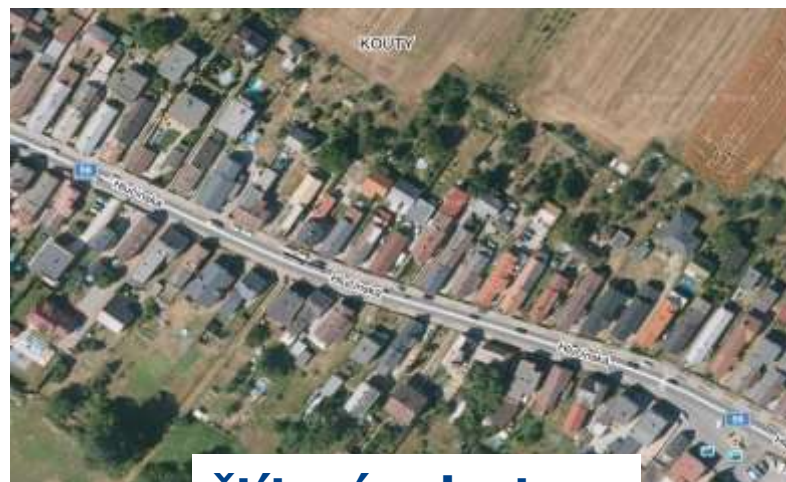
**otevřené bloky**

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba uliční



**okapová orientace**



**štitová orientace**



*Ostrava-Mariánské Hory*



*Kravaře*



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

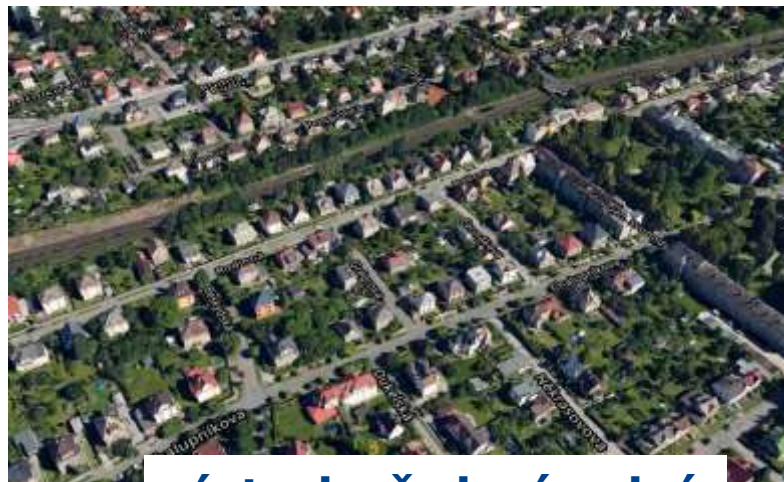
## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba individuální řadová



**zástavba řadová sevřená**



*řadovky Ketličkova – Slezská Ostrava*



**zástavba řadová volná**



*Ostrava-Zábřeh, sídliště Družstvo*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba individuální řadová



narušení řady objekty, které neodpovídají typu zástavby (Ostrava-Petřkovice)

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba rozvolněná?

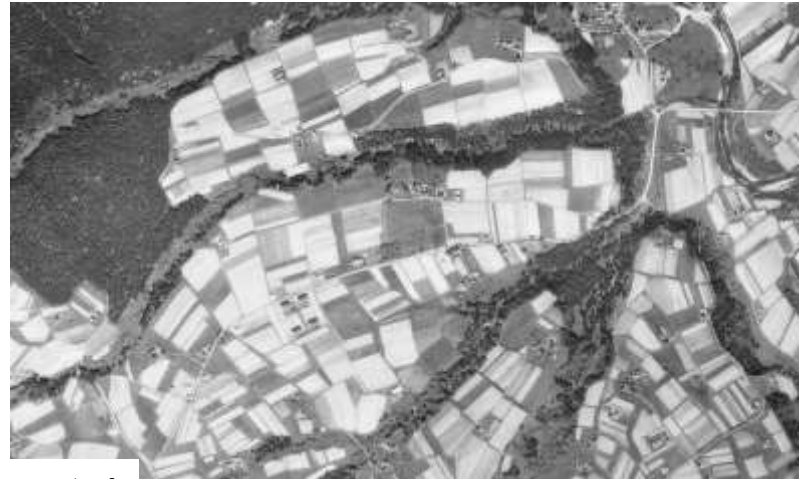


Pržno



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba rozptýlená?



Třinec-Karpentná



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – URBAN SPRAWL – sídelní kaše



Malenovice



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba sídlištní



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba soliterní



měřítko a velikost souboru staveb se odlišuje od okolní zástavby

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba areálů občanského vybavení





# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba areálů výroby, skladování, zemědělství



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba zahrádkových kolonií



rozsáhlá neprostupná území



Ostrava – U Korýtky

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 2. TYPY ZÁSTAVBY – zástavba vesnických jader



**ves soustředěná**



**ves řadová (volnější)**



**ves řetězová**



*Milostovice*



*Chlebovice*



*Guty*

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

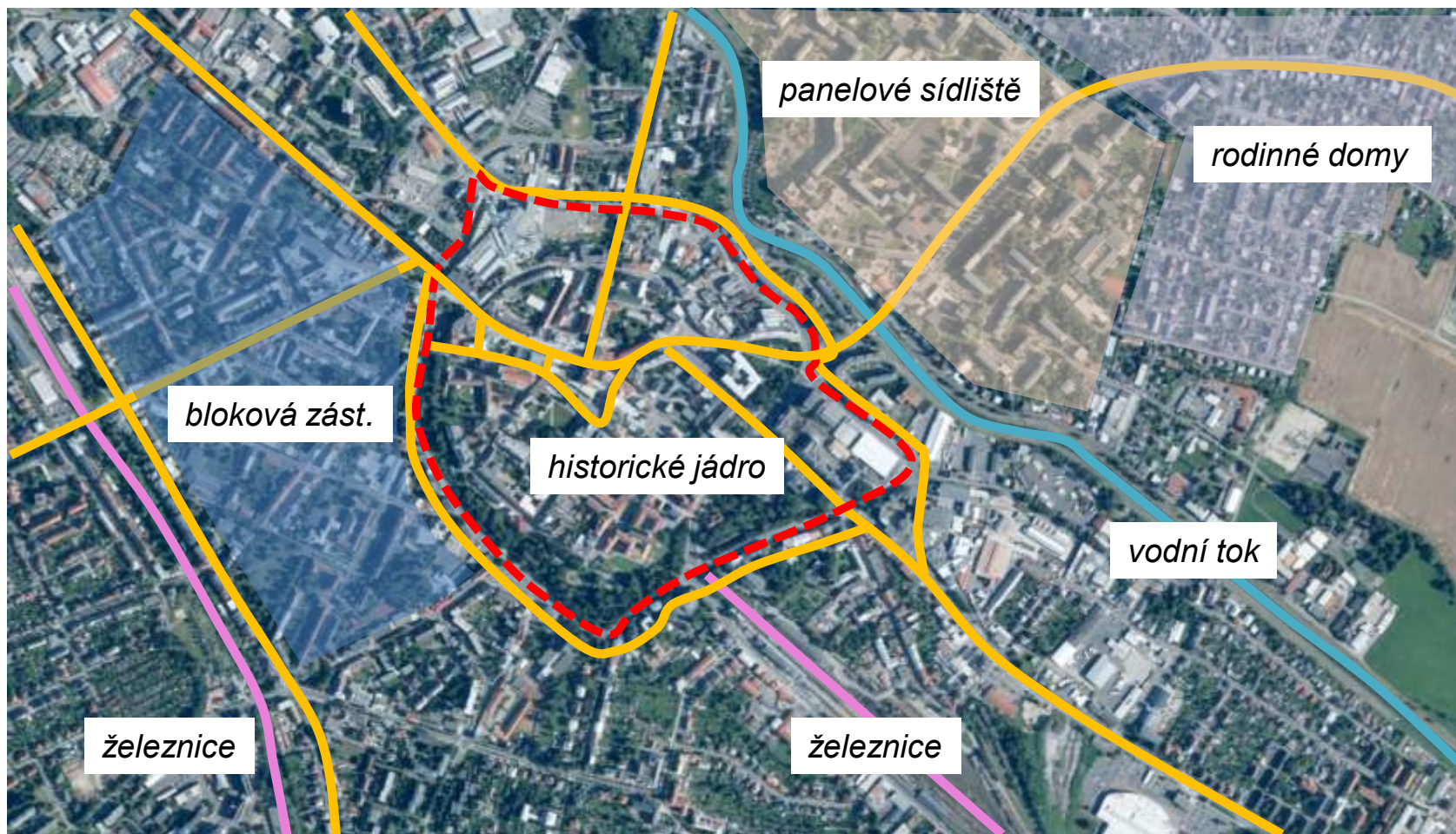
### 3.1. ANALÝZA URBANISTICKÉ STRUKTURY MĚSTA

Při analýze urbanistické struktury města, včetně jeho nezastavěného území, je nutné posoudit řešené území podle

- **plošné a prostorové struktury sídla** z hlediska
  - historického jádra a dalších prostorových celků a jejich vzájemných vztahů
  - rastru sítě hlavních komunikací, železnice a vodního toku
  - ploch s rozdílným způsobem využití
  - typů zástavby
- **struktury ploch zeleně**
- **struktury ploch nezastavěného území**
- **identifikace hodnot** (vyhledat, uchovat, rozvíjet)
- **identifikace rušivých jevů**
  - výrazně odlišná struktura negativně vnímaná (např. bariéra v území)
  - výrazně odlišný objekt negativně vnímaný (měřítkem, typem)
  - absence důležitého prvku struktury (např. centrálního náměstí)

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Shrnutí hlavních zásad urbanistické struktury města

### Urbanistická struktura města zahrnuje

- plošnou a prostorovou strukturu sídla (soustavu a vzájemné vztahy zastavěných ploch)
- strukturu ploch vysoké zeleně (např. parků, doprovodné zeleně toků)
- strukturu ploch nezastavěného území (volné krajiny)

### Plošná a prostorová struktura sídla zahrnuje soustavu

- historického jádra a dalších prostorových celků a jejich vzájemných vztahů,
- rastrů sítě liniových prvků (hlavních komunikací, železniční sítě, vodních toků)
- ploch s rozdílným způsobem využití
- typů zástavby

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## Shrnutí hlavních zásad urbanistické struktury města

**Struktura zástavby** je tvořena různými **typy zástavby** (bloková, řadová aj.)

**Struktura zástavby** se skládá z

- půdorysného, tj. plošného uspořádání zástavby (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím)
- prostorového uspořádání zástavby (například intenzita zastavění, hmotové řešení, podlažnost)

**struktura = co to je**

**Charakter zástavby** je dán spolupůsobením struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch

**charakter = jaké to je**

- na **architektonickém výrazu zástavby** se podílí zejména typ domů, jejich parter a využití přilehlých volných ploch
- na **architektonickém výrazu stavby** se podílí osazení do terénu, umístění na pozemku, měřítko stavby a její členění, tvary prvků zejména střechy, užití materiálů, barevnost, struktura povrchů, účel stavby aj.



## Charakter a struktura zástavby městských sídel

### 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

#### 3.2. NÁVRH ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY MĚSTA

Z analýzy vyplynou

- hodnoty
- nedostatky
- ohrožení hodnot



Úkolem je navrhnout řešení, které

- zachová a upevní hodnoty
- doplní deficity
- uchrání od negativních tendencí

**stanovení podmínek pro využití a  
prostorové uspořádání ploch**

**při stanovení podmínek zohlednit:**

- prostorové uspořádání zástavby, tj. mj. polohu historického centra a strukturu zástavby danou typem zástavby (sídlíštní zástavba, bloková zástavba...)
- rozmezí velikosti stavebních pozemků
- intenzitu zastavění, tj. poměr zastavěná plocha/celková plocha pozemku
- výškovou regulaci zástavby – podlažnost/výškovou hladinu
- případně vztah k uliční/stavební čáře





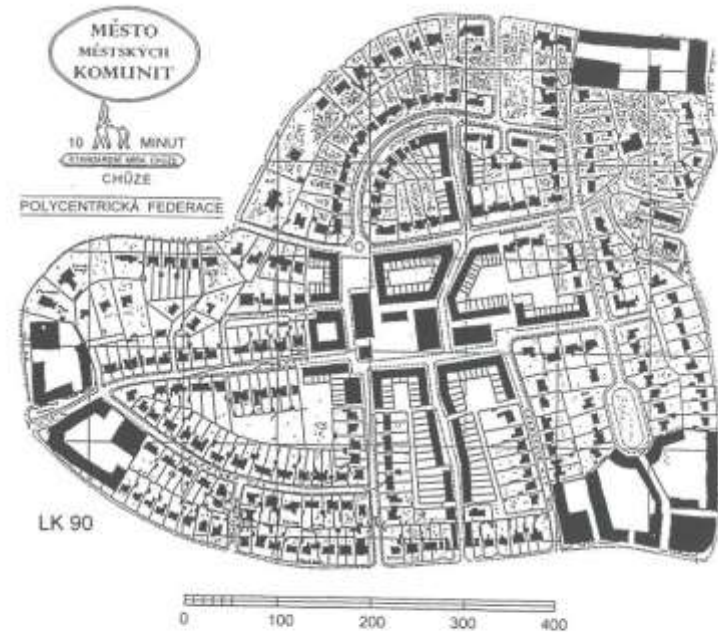
# Charakter a struktura zástavby městských sídel

Léon Krier: antiměsto a město (z knihy Architektura – Volba nebo osud)

- nucené dojíždění
- chůze



TYPICKÝ SEGMENT 100% REZIDENČNÍHO PŘEDMĚSTÍ



PŘESTAVBA POMOCÍ FUNKČNÍ  
A TYPOLOGICKÉ ROZMANITOSTI



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

### 3.2. NÁVRH ŘEŠENÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY MĚSTA

#### Při územně plánovací činnosti je nezbytné

- respektovat a chránit urbanistickou strukturu hodnotných částí města
- zachovat půdorysnou stopu historické zástavby a cestní síť
- zohledňovat terén sídla, dálkové pohledy a siluetu města
- využívat stávající zástavbu a brownfields
- zástavbou vytvářet prostor, nikoliv jen seskupení staveb
- strukturu zástavby a nezastavěného území vnímat a řešit jako jeden celek
- na vhodných místech zeleň města provázat se zelení nezastavěného území
- důsledně řešit urbanistickou strukturu vesnic ve správním území řešeného města
- nezastavěné území řešit ve vazbě na nezastavěné území sousedních obcí
- zachovat výškovou hladinu včetně dominant zástavby
- chránit hodnotnou střešní krajinu
- řešit deficit veřejných prostranství (absence centrálních náměstí, rekreačních ploch)
- chránit a rozvíjet specifická místa (vyhlídky, nábřeží, místa setkávání)

## Charakter a struktura zástavby městských sídel

### 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

V tomto ohledu je vhodné zmínit judikaturu Nejvyššího správního soudu (rozhodnutí ze dne 20.5.2010, sp. zn. 7 As 17/2010-101) týkající se **umístění stavby v území bez architektonických a urbanistických hodnot**. Bylo judikováno, že v kontextu takovéto zástavby nemusí být „*cizorodost*“ záměru na škodu, ba naopak – Nejvyšší správní soud při této příležitosti hovoří o „*architektonické provokaci*“, tj. záměrech, které jsou „*ve vědomém a architektonicky promyšleném protikladu s dosavadním stylem zástavby*“, což může být „*stylotvorným prvkem či základem postupně se profilujícího nového architektonického rázu dané lokality*.“

Institut **posuzování souladu záměru s urbanistickými a architektonickými hodnotami v území** je funkční nástroj chránící urbanisticko-architektonické prostředí určité lokality před rušivými stavebními záměry. Na druhou stranu by neměl být přeceňován, poněvadž **chrání pouze urbanisticky a architektonicky cennou zástavbu**.

*JUDr. Kristýna Faltýnková, Mgr. Jakub Straka: Ochrana architektonických a urbanistických hodnot ve stavebním právu*



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

### 3.3. URBANISTICKÁ STRUKTURA V ÚZEMNÍM PLÁNU

#### VÝROK

- urbanistická struktura spolu s urbanistickou kompozicí **je součástí urbanistické koncepce**
- **textová část** stanovuje
  - **cílové prostorové uspořádání a základní podmínky, které k takovému uspořádání vedou**
  - **konkrétní regulační podmínky** (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání)
- **grafická část** zahrnuje
  - **hlavní výkres**, případně samostatný **výkres uspořádání krajiny**
  - případně **samostatný výkres územního plánu s prvky regulačního plánu**
  - případně další **schémata**



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

### 3.3. URBANISTICKÁ STRUKTURA V ÚZEMNÍM PLÁNU

#### Prostor pro vyjádření urbanistické struktury dle vyhlášky:

- základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- koncepce veřejné infrastruktury
- koncepce uspořádání krajiny
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

### 3.3. URBANISTICKÁ STRUKTURA V ÚZEMNÍM PLÁNU

#### ODŮVODNĚNÍ

- **textová část** zahrnuje
  - **stručný popis urbanistické struktury města**, (tj. o popis plošné struktury sídla, struktury zástavby, struktury zeleně a struktury ploch nezastavěného území)
  - **zdůvodnění zvoleného řešení**
- **grafická část** zahrnuje
  - **koordinační výkres**
  - **výkres širších vztahů** (vazby na správní území sousedních obcí)
  - případně další **schémata ve větším měřítku**

# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## VÝROK JE TŘEBA OPŘÍT O DŮKLADNÉ ODŮVODNĚNÍ!





# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

### 3.4. URBANISTICKÁ STRUKTURA V REGULAČNÍM PLÁNU

#### VÝROK

- **textová část** stanovuje
  - **podrobné podmínky** pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro ochranu hodnot a charakteru území
    - uliční a stavební čáry
    - vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb
    - půdorysnou velikost stavby (není-li vyjádřena kótami v grafické části)
    - podlažnost, výšku, objem a tvar stavby (v odůvodněných případech!)
    - určení částí pozemku, které mohou být zastavěny aj.
- **grafická část** zahrnuje
  - **hlavní výkres**, případně samostatný **výkres uspořádání krajiny**
  - případně další **schémata**



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

## 3. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY REGULACE

### 3.3. URBANISTICKÁ STRUKTURA V REGULAČNÍM PLÁNU

#### ODŮVODNĚNÍ

- **textová část** zahrnuje
  - **stručný popis urbanistické struktury** řešeného území
  - **zdůvodnění zvoleného řešení**
- **grafická část** zahrnuje
  - **koordinační výkres**
  - **výkres širších vztahů** (vazby na správní území sousedních obcí)
  - případně další **schémata, vizualizace** apod.

**VÝROK JE TŘEBA OPŘÍT O DŮKLADNÉ ODŮVODNĚNÍ!**

## Charakter a struktura zástavby městských sídel



**A tak tu žijeme ve skutečnosti...**



# Charakter a struktura zástavby městských sídel

**DĚKUJI ZA POZORNOST**

Ing. arch. Dagmar Saktorová

[dagmar.saktorova@msk.cz](mailto:dagmar.saktorova@msk.cz)

prezentace budou nově zpřístupněny na adrese

<https://portal.msk.cz>

a na webu kraje v sekci územního plánování (podklady...)