

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Územní technická a správní služba



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**Zastavěné plochy pozemků s ohledem na regulativy
funkčního a prostorového uspořádání a druhy pozemků v katastru
nemovitostí na území Hl. m. Prahy**

Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Bakalant: Miluše Vilímková

2021 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Miluše Vilímková

Krajinářství
Územní technická a správní služba

Název práce

Zastavěné plochy pozemků s ohledem na regulativy funkčního prostorového uspořádání a druhy pozemků v katastru nemovitostí na území Hl.m.Prahy.

Název anglicky

Built-up area with regard to the regulations of the functional spatial arrangement and land use in Cadaster of real estates in the territory of the Capital City of Prague.

Cíle práce

Cílem práce je zjistit vypovídací schopnost dat katastru nemovitostí pro stanovení koeficientu zastavěných ploch a koeficientu zeleně při posuzování dodržení limitních hodnot stanovených nástroji územního plánování. Součástí práce bude ověření navrženého postupu na vhodném vzorku dat na území Hlavního města Prahy.

Metodika

Popis veškerých stanovených podmínek pro zastoupení zastavěné plochy na pozemcích území hlavního města Prahy dle Územního plánu, Regulativu funkčního a prostorového uspořádání území, včetně způsobu výpočtu tzv. koeficientu zastavěné plochy a koeficientu zeleně dle Metodického pokynu. V praktické části práce na vybraném řešeném území zjistit hodnoty výše uvedených koeficientů s využitím dat katastru nemovitostí, na základě leteckých snímků a jejich porovnání se stanovenými limity dle podkladů územního plánování.

Doporučený rozsah práce

dle Nařízení děkana č. 01/2020 – Metodické pokyny pro zpracování bakalářské práce na FŽP

Klíčová slova

koeficient zastavěné plochy, koeficient zeleně, územní plán, katastrální mapa

Doporučené zdroje informací

- Angel, S.; Parent, J.; Civco, D. L. 2012. The fragmentation of urban landscapes: global evidence of a key attribute of the spatial structure of cities, 1990-2000. ENVIRONMENT AND URBANIZATION, 24(1), p. 249-283.
- Jedwab, R.; Loungani, P.; Yezer, A. 2021. Comparing cities in developed and developing countries: Population, land area, building height and crowding. REGIONAL SCIENCE AND URBAN ECONOMICS, 86.
- Kolektiv Autorů (2018). Pražské stavební předpisy 2018 s aktualizovaným odůvodněním. ISBN 978-80-87931-88-2.
- Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55/2018.
- Rehachova, T.; Pauditsova, E. 2004. Evaluation of urban green spaces in Bratislava. BOREAL ENVIRONMENT RESEARCH. 9(6), p. 469-477.
- Šustrová D., Borovička P., Holý J. (2018). Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer ČR ÚZ č.1365 – Katastr nemovitostí, Zeměměřičtví, Pozemkové úpravy a úřady. Vydal: Sagit, a.s., ISBN: 978-80-7422-400-9, Počet stran: 288.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 2. 3. 2021

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 3. 2021

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 30. 03. 2021

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: Zastavěné plochy pozemků s ohledem na regulativy funkčního a prostorového uspořádání a druhy pozemků v katastru nemovitostí na území hlavního města Praha vypracovala samostatně a citovala jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použila, a které jsem rovněž uvedla na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědoma, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č.121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědoma, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzi tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne 30.3.2021

Míluše Vilímková

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala panu Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D. za vedení mé bakalářské práce a dále bych touto cestou chtěla poděkovat mému manželovi za podporu a trpělivost, kterou mi poskytl po celou dobu mého studia.

ABSTRAKT

Tématem práce je popis podmínek zastavěné plochy pozemků na území hlavního města Prahy s ohledem na Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území dle stanoveného koeficientu zastavěné plochy a koeficientu zeleně.

Cílem práce je na vybraném zájmovém území nacházejícím se v Městské části Prahy 15 vyhodnocení podmínek pro uspořádání pozemků s ohledem na zastavěnou plochu a zeleň. Nástroji územního plánování byla zjištěna kritéria a hodnoty stanovených koeficientů zastavěné plochy a zeleně. Z katastru nemovitostí byla získána data pro výpočet zastoupení předmětných podílů pozemků. Dalším cílem je ze získaných dat ověření stavu dodržení stanovených limitů zastavěné plochy a zeleně, včetně ověření skutečného stavu zastavěné plochy a zeleně pomocí leteckých snímků v rámci souboru vybraných pozemkových parcel zájmového území, nacházejícího se v k.ú. Hostivař.

Klíčová slova: území, koeficient, regulativ, katastr nemovitostí

ABSTRACT

The topic of the work is a description of the conditions of the built-up area of land in the capital city of Prague with regard to the Regulations of functional and spatial arrangement of the territory according to the set coefficient of built-up area and coefficient of greenery.

The aim of the work is to evaluate the conditions for the land arrangements with regard to the built-up area and greenery in a selected area of interest located in the City District of Prague 15. According to the spatial planning tools, the criteria and values of coefficients of the built-up area and greenery were determined. According to the Land Register, values were obtained for the calculation of the representation of the land shares. Another aim was to verify from the obtained data the state of compliance with the set limits of built-up area and greenery, including verification of the actual state of built-up area and greenery using aerial photos within a set of selected land plots of interest, located in cadastral area Hostivař.

Keywords: territory, coefficient, spatial regulations, land register

OBSAH:

1.	Úvod.....	1
2.	Cíl práce.....	2
3.	Literární rešerše	2
3.1	Právní předpisy	2
3.1.1	Stavební zákon	2
3.1.2	Další předpisy	3
3.2	Definice základních pojmů	4
3.2.1	Pozemek.....	4
3.2.2	Stavební pozemek	6
3.2.3	Zastavěný stavební pozemek	6
3.2.4	Parcela.....	7
3.2.5	Plocha.....	7
3.2.6	Zastavitelná plocha pozemku.....	8
3.2.7	Zastavěná plocha pozemku	8
3.2.8	Nahlížení do katastru nemovitostí.....	8
3.2.9	Územní plánování	9
3.2.10	Územní plán	11
3.2.11	Regulační plán.....	14
3.2.12	Pražské stavební předpisy	15
3.2.13	Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy	15
4.	Metodika	19
4.1	Charakteristika zájmového území.....	20
4.1.1	Lokalita A	22
4.1.2	Lokalita B.....	23
4.1.3	Lokalita C.....	24
4.2	Zájmové území z pohledu ortofoto mapy	25
5.	Výsledky a diskuze	26
5.1	Limity uspořádání pozemku dle regulativů	26
5.2	Vyhodnocení zájmového území.....	27
5.2.1	Lokalita A	27
5.2.2	Lokalita B.....	30
5.2.3	Lokalita C.....	31

6.	Závěr	38
7.	Přehled literatury a použitých zdrojů	40
7.1	Odborné publikace	40
7.2	Legislativní zdroje	42
8.	Seznam obrázků a tabulek.....	42

1. Úvod

Zastavěná plocha pozemku versus zeleň, aneb „ring volný?“

Může vlastník pozemku uspořádat jeho užití dle svých představ? Nejedná se pouze o představu jedné parcely pro rodinný dům. Když pak soubor parcel zabírá část území hlavního města Prahy. Nástroje územního plánování, především regulativy funkčního a prostorového uspořádání přinášejí řadu ustanovení a podmínek pro zastavěné plochy a plochy zeleně. Vzhledem k těmto opatřením je zabezpečeno i nakládání se soukromým prostranstvím a dochází tak k řízené regulaci zastavěné plochy a vymezení plochy pro zeleň.

Bakalářská práce se zabývá podmínkami pro zastavěné plochy pozemků v souladu s nástroji územního plánování a závazné legislativy. V praktické části je v rámci zájmového území nacházejícího se v k.ú. Hostivař provedena analýza podílů plochy pro zastavěnost a pro zeleň na základě ustanovených podmínek a s využitím nástrojů územního plánování, katastru nemovitostí a leteckých snímků.

2. Cíl práce

Cílem práce je získání potřebných dat pro analýzu zastoupení podílu zastavěné plochy a zeleně na jednotlivých pozemcích v rámci vybraného území v k.ú. Hostivaři a to prostřednictvím katastru nemovitostí, leteckých snímků a nástrojů územního plánování, stanovených koeficientů zastavěné plochy a zeleně.

Dalším cílem je ověření, zda byly dodrženy stanovené limity koeficientů zastavěné plochy a zeleně dle Regulativů funkčního a prostorového uspořádání. Leteckými snímky ověřit skutečný stav zastavěné plochy. Následně vyhodnotit, zda byl podíl zastavěné plochy dodržen nebo již zastavěná plocha zasahuje do podílu plochy pro zeleně.

3. Literární rešerše

3.1 Právní předpisy

3.1.1 Stavební zákon

Základním právním předpisem sledovaného tématu je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“).

Z hlediska předmětu úpravy či obsahu je rozdělen do tří částí:

- územní plánování (cíle, úkoly a nástroje územního plánování, orgány územního plánování, vliv záměrů na životní prostředí a další),
- otázky stavebního řádu (povolování ohlašování staveb, jejich odstraňování a další),
- další souvisejí otázky (zejm. evidence územně plánovací činnosti, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění v režimu stavebního zákona a další) (Průcha, Kliková, 2014).

Stavební zákon byl několikrát novelizován a v současné době se připravuje další velmi rozsáhlá novela, jejímž cílem je „*zrychlení a zefektivnění povolovacích procesů ve všech právních předpisech, které upravují, nebo se dotýkají veřejného*

stavebního práva v České republice. Zároveň bude redukován počet dotčených orgánů s cílem jejich maximální integrace do státní stavební správy (zejména) na úrovni krajů. V řízeních vedenými stavebními úřady obcí s rozšířenou působností budou krajské stavební úřady v pozici dotčených orgánů vydávat stanoviska/vyjádření“ (MMR, 2020).

„Nový stavební zákon“ by měl být platný již na jaře roku 2021 a měl by pak postupně nabývat účinnosti do 1. července 2023 (MMR, 2020).

Některé z novinek, s nimiž nový stavební zákon počítá, byly již zavedeny novelou zákona č. 416/2009 Sb., vydaná jako zákon č. 403/2020 Sb., od 1. 1. 2021. Nově zaváděným prvkem je fikce souhlasu, neboli povinnost dotčeného orgánu vydat závazné stanovisko bez zbytečného odkladu. Nejpozději má být vydáno do 30 dnů od jeho vyžádání s možností prodloužení o dalších 30 dnů, pokud je nutné provést ohledání na místě nebo se jedná o zvlášť složitý případ. Podle novely stavebního zákona tak platí, že pokud dotčené orgány nedodrží dané lhůty pro vydání stanoviska, nastupuje tzv. fikce souhlasu vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. Výjimkou jsou stanoviska EIA a stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny ve významných případech (Nezhyba, 2020).

3.1.2 Další předpisy

Dalšími prameny práva ve vztahu k umístování staveb jsou především:

- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, společně s vyhláškou č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí,
- zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 100/2001 Sb., Zákon České národní rady o posuzování vlivů a životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tato zákonná úprava je doplněna mnoha prováděcími předpisy (ÚÚR, 2019).

3.2 Definice základních pojmů

3.2.1 Pozemek

Termín pozemek se vyskytuje v mnoha právních předpisech, širší vymezení pozemku nalezneme v § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který stanoví, že pozemek je věcí nemovitou. V ust. § 506 odst. 1 občanského zákoníku je dále specifikováno, že „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“ (Zákon č. 89/2012 Sb., 2012), jedná se o tzv. superficiální zásadu (zjednodušeně co je na pozemku, to je jeho součástí).

Definici pozemku pak dále nalezneme v § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „*katastrální zákon*“), a to tak, že pozemkem se rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí...*“ (Zákon č. 256/2013 Sb., 2013).

Druhy hranic, kterými je vymezen pozemek, jsou v tomto ustanovení taxativně vyjmenovány, a jsou jimi:

- hranice územní jednotky nebo hranice katastrálního území,
- hranice vlastnická,
- hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem; hranice jiného práva podle odvozeného od vlastnického práva, hranice rozsahu zástavního práva,
- hranice rozsahu práva stavby,
- hranice druhů pozemků, popřípadě rozhraní způsobu využití pozemků (Zákon č. 256/2013 Sb., 2013).

Pokud tedy není část zemského povrchu oddělena od ostatních částí jednou z výše uvedených hranic, nejedná se o pozemek (Barešová, 2020).

Právní úprava rozlišuje celkem deset druhů pozemků, které jsou uvedené v příloze č. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, pod přiřazeným kódem,

názvem, zkráceným názvem a přesnou specifikací druhu pozemku, například zahrada, zařazena pod kódem č. 5, specifikována jako pozemek pro trvalé nebo převážné pěstování zeleniny, květin pro vlastní potřebu, ovocných stromů a jiné, funkčně spojen a užíván s budovou (Vyhláška č.357/2013 Sb., 2013).

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
13	zastavěná plocha a nádvoří	<i>zast. pl.</i>	<i>Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přílehlé plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo.</i>

Obrázek 1: Druh pozemku (Vyhláška č.357/2013 Sb., 2013)

V katastru nemovitostí se v zastavěném území v lokalitách rezidenčních ploch můžeme nejčastěji setkávat se zastoupením druhem pozemku evidovaným jako zahrada, jehož součástí je stavební parcela neboli zastavěná plocha a nádvoří, která je zpravidla zastavěna stavbou.

Kromě staveb evidovaných na pozemcích v katastru nemovitostí definuje katastrální zákon tzv. drobnou stavbu, kterou se rozumí jednopodlažní stavba nepřesahující plochu 16 m² a výšku 4,5m, plnící doplňkovou funkci k hlavní stavbě. Taková drobná stavba nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí (ÚZ č. 1365, 2020). Jedná se o stavbu doplňkovou ke stavbě hlavní.

Dále katastr nemovitostí eviduje o pozemcích soubor informací, jako jsou např.: katastrální území, cenové údaje, parcelní číslo, výměry parcely a zda je součástí pozemku stavba a údaje o ní (Šustrová a kol. 2017).

Katastrální zákon dle § 2 písm. 1) definuje budovu jako stavbu nadzemní, která je spojena se zemí pevným základem, prostorově soustředěna, navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střechou. (ÚZ č.1365, 2020).

3.2.2 Stavební pozemek

Definici Stavebního pozemku nenalezneme v katastrálním zákoně, ale v zákoně stavebním, a to v § 2 odst. 1 písm. b), dle kterého se stavebním pozemkem rozumí *„pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“* (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006). Stavební pozemek je tedy takový pozemek, na kterém se teprve bude stavět nebo se již staví, a v katastru nemovitostí je označen různým druhem pozemku, kromě druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Stavebním pozemkem je pozemek i v případě, že je stavba již postavena, a to až do chvíle, kdy vlastník stavby ohlásí změnu týkající se pozemku katastrálnímu úřadu a stavební pozemek se tak stane zastavěným stavebním pozemkem (Blažek, 2017).

V praxi často dochází k záměně pojmu „stavební pozemek“ a „pozemek určený k zástavbě“. Pozemek určený k zástavbě je pozemek, na kterém v souladu s územním plánem lze stavět, jinými slovy jedná se o pozemek, který byl pouze z hlediska využití území určen k zastavění, a na rozdíl od stavebního pozemku o stavbě na pozemku určeném k zástavbě nebylo dosud územně rozhodováno.

Je nutné si uvědomit, že *„neexistuje evidence stavebních pozemků. Z územního plánu lze pouze zjistit, jaké pozemky jsou určeny k zastavění, nikoliv že se jedná o stavební pozemky“* (Barešová, 2020).

3.2.3 Zastavěný stavební pozemek

Zastavěným stavebním pozemkem se dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona rozumí *„pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“* (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

Zastavěný stavební pozemek se tedy od nezastavěného stavebního pozemku liší tím, že v katastru nemovitostí je na něm zaevidována stavba (Potěšil a kol. 2016).

3.2.4 Parcela

Lze si povšimnout, že pozemky nejsou v katastru nemovitostí zaevidovány pod názvem pozemek, ale pod tzv. parcelním číslem. V katastrálním zákoně, a tím i v katastru nemovitostí totiž nenajdeme pojem pozemek nebo stavební pozemek, dle § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona jsou totiž pozemky v katastru nemovitostí evidovány jako parcely.

Stavební parcely jsou zobrazeny v digitálních mapách tlustou čarou po svém obvodu, jestliže stavba není svou výměrou plochy shodná s výměrou stavební parcely je stavba zakreslena tenkou čarou. (Šustrová, 2017).

Definici parcely nalezneme v § 2 písm. b) katastrálního zákona. Parcelou se rozumí *„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“* (Zákon č. 256/2013 Sb., 2013).

Rozlišujeme dva druhy parcel, a to parcelu stavební, jež je dle § 2 písm. c) katastrálního zákona *„pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří“*, a parcelu pozemkovou, dle § 2 písm. d) *„pozemek, který není stavební parcelou“* (Zákon č. 256/2013 Sb., 2013).

Členění parcel na stavební a pozemkové se v praxi použije ve chvíli, kdy jsou v katastrálním území číslovány tyto dva druhy parcel ve dvou oddělených číselných řadách, což vede k tomu, že v daném katastrálním území jsou dvě parcely s totožným číslem, jedna pozemková a jedna stavební. Historicky se vyvinula zvyklost, že stavební parcely bývají označovány zkratkou „st.“ (Baudyš, 2014).

Stavební parcela je tedy z hlediska druhu pozemku vždy pouze zastavěná plocha a nádvoří. Oproti tomu pozemková parcela může z hlediska druhu pozemku být orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocný sad, atd.

3.2.5 Plocha

S pojmem plocha se setkáme především v souvislosti s územním plánováním. Pojem je definován v § 2 odst. 1. písm. g) stavebního zákona, jako *„část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam“* (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

3.2.6 Zastavitelná plocha pozemku

Zastavitelná plocha pozemku je pak dle § 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona „*plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje*“ (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

Zastavitelná plocha je tedy plocha pozemku, na kterou lze v souladu s územním plánem umístit stavbu.

3.2.7 Zastavěná plocha pozemku

Dalším důležitým pojmem je zastavěná plocha pozemku, definovaná v § 2 odst. 7 stavebního zákona jako „*součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny*“ (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

Jinými slovy zastavěná plocha pozemku představuje „*součet všech zastavěných ploch, které jsou na pozemku, kromě např. nekrytých stání na auta, bazénů apod. Do zastavěné plochy se započítává suterén, předsazená konstrukce, která je podepřena svislou nosnou konstrukcí – např. balkon, který je podepřen sloupy, pokud však přesah střechy není podepřen nosnou konstrukcí, do zastavěné plochy pozemku se nezapočítá*“ (Janáč, 2020).

3.2.8 Nahlížení do katastru nemovitostí

Kompletní výstupy údajů shodné s dokumenty vydanými katastrálním úřadem lze získat on-line prostřednictvím přístupu do aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí. Pro tento přístup je nutná registrace zákazníka, která je bezplatná, zpoplatněny jsou potom již odebrané výstupy (Šustrová a kol. 2017).

Prostřednictvím webové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí, která nevyžaduje registraci, je možné nahlížet na základní informace o nemovitostech, jakými jsou např. katastrální území, ve kterém leží, číslo parcelní, druh pozemku, výměra parcel. Dále je možný přístup k datům Registru územní identifikace adres a nemovitostí (RÚIAN), tato data poskytují detailní informace o stavebním objektu. Webová aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí poskytuje i mapové služby. K dalším nástrojům, kterými lze získávat data ohledně území a evidovaných nemovitostí je Geoportál ČÚZK, který uvádí data produkovaná Zeměměřickým úřadem (Šustrová a kol. 2017).

Legislativní předpisy a nástroje územního plánování stanoví zastavěnou plochu včetně jejích závazných limitů. V katastru nemovitostí se v některých případech setkáváme se stavbou, která nemá vlastní stavební parcelu, případně je i na pozemku více drobných staveb, které mají vliv na výměry zastavěné plochy. Vzhledem k naplnění cíle této práce je nutné použití výše zmíněných webových portálů, za pomoci leteckých snímků ověřit skutečný stav zastavěné plochy a v některých případech zaměřit skutečnou výměru zastavěné plochy.

3.2.9 Územní plánování

Je třeba si uvědomit, že ani samotné vlastnictví pozemku neopravňuje vlastníka k tomu, aby prostorové uspořádání učinil pouze podle svých představ a záměrů, především bez ohledu na schválené existující územně plánovací podklady a dokumentaci pro dané území. Každý vlastník pozemku je ve svých záměrech omezen územním plánováním.

Územní plánování je státem, kraji a obcemi organizovaná činnost, která slouží k vytváření komplexních předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území (Průcha, Kliková, 2014).

Lze jej popsat jako „*souhrn opatření, které regulují možnosti nakládání s územím. Jedná se o proces, jehož úkolem a účelem je ve veřejném zájmu komplexně a zároveň soustavně řešit funkční využití území, stanovit zásady jeho organizace a věcně a časově koordinovat činnost v území ovlivňující jeho rozvoj, zejména výstavbu za současného zachování či rozvíjení hodnot území*“ (Kliková a kol. 2009).

Z hlediska zastavěné plochy je územní plánování předstupněm realizace staveb a stavebního řízení. Územní plánování je právem upravený institut, který tvoří soubor technik a postupů, vedoucích ke koordinaci rozvoje osídlení. Zároveň chrání veřejné zájmy v území, ale také je kladen důraz na to, aby zohledňoval zájmy soukromých subjektů.

Cíle územního plánování jsou pak vytyčeny v § 18 a § 19 stavebního zákona, a patří mezi ně např. vytváření předpokladů *„pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“* (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

Úkolů a cílů územního plánování je dosahováno pomocí tzv. nástrojů územního plánování, a těmi jsou:

- **Územně plánovací dokumentace**, která stanovuje direktiva pro navazující rozhodování o změnách ve využívání území a koordinují veřejné zájmy (tvořena územním plánem a regulačním plánem),
- **Územně plánovací podklady**, které vyhodnocují stav, možnosti a podmínky změn v území (patří mezi ně územní analytické podklady a územní studie),
- **Politika územního rozvoje**, která sleduje strategický nástroj územního plánování na celostátní úrovni,
- **Vymezení zastavěného území**,
- **Územní opatření**, tvořena územním opatřením o sanaci území a územním opatřením o stavební uzávěře (Průcha, Kliková 2014).

Lze shrnout, že cíl územního plánování je dvousměrný, připravuje podmínky pro výstavbu a současně vytváří prostředí udržitelného rozvoje zahrnující zájem veřejný i soukromý. Je zapotřebí tyto směry umět udržet v souladu (Maier, 2012).

Vyvstávají otázky v teorii územního plánování kolem definice veřejného zájmu. Americký institut certifikovaných projektantů (AICP) jednoznačně stanovuje, že *„náš primární závazek je sloužit veřejnému zájmu“* (Fainstein a kol. 2016).

Cílů veřejného zájmu se v procesu územního plánování dosahuje regulativními opatřeními, jejichž intenzita odpovídá intenzitě a naléhavosti veřejného zájmu.

Subjekty územního rozvoje nacházejí v regulativních opatřeních oporu pro uplatňování svých práv. Regulativní opatření tak na jedné straně skutečně regulují a omezují do požadovaného obsahu a formy budoucí rozvoj. Na druhé straně však podněcují rozvoj tím, že svým obsahem návodně pomáhají tvůrcům, podílejícím se na rozvoji, využívat ponechaný prostor po jejich tvorbu (Maier, 2012).

Nezbytné jsou zásahy městských orgánů k omezování a řízení dalšího rozvoje měst směrem k tomu, aby bylo vytvářeno kvalitní prostředí pro život v městských aglomeracích a zároveň nedocházelo k nadměrnému a neúčelnému zabírání a pohlcování přiléhající krajiny často s cenou zemědělskou půdou, jak potvrzují průzkumy a studie (Angel a kol. 2012).

Pro danou velikost populace konzumují města v bohatších zemích více zastavěné plochy (Jedwab a kol. 2021).

Dalším významným nástrojem, který má vliv na podobu územního využití a prostorového uspořádání území včetně podílu zastavěné plochy a zeleně, je územní a regulační plán.

3.2.10 Územní plán

Územní plán je základním územně plánovacím dokumentem obce, řeší její „*územní rozvoj, uspořádání a ochranu hodnot, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, zastavitelné plochy*“, jak je stanoveno v § 43 stavebního zákona (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

Územní plán nemůže být obohacován požadavky a estetickými vizemi vnímání prostoru, má být uceleným dokumentem jasně právní povahy (Klokočka, 2015).

Na základě územního plánu se rozhodují stavební úřady, projektanti jsou vázáni jeho podobou a majitelé nemovitostí v něm naleznou informace o možnostech využití pozemku.

Téma práce se zabývá v širším slova smyslu uspořádáním plochy pozemku a to na územní hlavního města Prahy, kde územní plán stanovuje:

- funkční regulaci,
- prostorovou regulaci,

- podíl bydlení v centrální části města, zeleň a ÚSES, záplavová území, velká rozvojová území, podmíněnost staveb, veřejně prospěšné stavby, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu. A to za podpory vyhlášek a opatření obecné povahy, též jednotlivých výkresů územního plánu (IPR Praha, 2020c).

Na možnost stavby, tedy i zastavěné plochy má nejzásadnější vliv funkční a prostorová regulace, která udává parametry využití území. Funkční členění je zaneseno do výkresu územního plánu a blíže specifikováno v Regulativech funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy (Regulativy funkčního a prostorového uspořádání, 2018).

Území je členěno na dílčí plochy funkčního území, kam spadají kategorie obytná území, smíšená území, území výroby a služeb, území sportu a rekreace, zvláštní komplexy občanského vybavení; a území monofunkční, kam řadíme následující kategorie: veřejné vybavení, technické infrastruktury, dopravní infrastruktury, těžba surovin, vodní plochy a suché nádrže, krajinná a městská zeleň a pěstění (Regulativy funkčního a prostorového uspořádání, 2018).

Pro tyto souhrnné kategorie jsou stanoveny požadavky na typ, účel a velikost stavby, v těch kategoriích území, kde je možné stavbu umístit. Vedle hlavního využití dané kategorie území, je také stanoveno přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Pro jednotlivé funkční kategorie jsou pak stanoveny parametry, jako jsou koeficient zastavěnosti plochy, koeficient zeleně a další (Regulativy funkčního a prostorového uspořádání, 2018).

Prostorová regulace potom definuje maximální míru využití kapacity území pro zástavbu. Pro účely územního plánování rozděluje územní plán území na stabilizovaná, rozvojová a transformační, nerozvojová.

V rámci stabilizovaných území se nepočítá s nějakou novou intenzivní zástavbou, tato území jsou již urbanisticky vyřešená a v rámci případné nové výstavby se vždy vychází ze stávající struktury zástavby, která se vhodně za zhodnocení místních podmínek urbanisticky zachovává, dotvořuje, či rehabilituje. Rozvojová a transformační území naopak mají maximální míru využití (intenzitu zástavby) stanovenou za pomoci koeficientů. V nerozvojových územích je povolena prakticky pouze obnova stávající zástavby, z tohoto důvodu není třeba na těchto územích

stanovovat žádné specifické podmínky pro intenzitu využití území (IPR Praha, 2020b).

Za účelem zachování a zvyšování kvality prostředí pracuje územní plán při územním rozvoji s územním systémem ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a celoměstským systémem zeleně (dále „CSZ“) (IPR Praha, 2020).

ÚSES stanoví pro daná území významná omezení a určuje tato území především pro plochy zeleně a vodní plochy. Na takových územích je jakákoliv výstavba omezena jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Takové stavby navíc nesmí vytvářet migrační bariéry pro pohyb organismů. CSZ je vymezen na území města s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně. CSZ stanoví na určených plochách a územích podmíněně přípustné stavby avšak vždy jen do takové míry, aby v řešené lokalitě nedocházelo k významným úbytkům ploch veřejné zeleně. Naopak jako žádoucí stanoví CSZ podle místních podmínek propojování ploch zeleně. ÚSES i CSZ mají v rámci územního plánu své samostatné výkresy (IPR Praha, 2020).

K ochraně zeleně v rámci územního plánu slouží také značka „Zeleň vyžadující zvláštní ochranu“. Tato značka se objevuje na zastavitelných plochách, kde upozorňuje na kvalitní vzrostlou a perspektivní zeleň. Kromě této značky, definující na výkresu konkrétní zeleň, využívá územní plán i tzv. plovoucí značku zelených ploch. Tato značka upozorňuje na požadavek regulativů na zbudování souvislé zelené plochy o dané rozloze v rámci (někde uvnitř) konkrétního území (IPR Praha, 2020).

Tato plocha se následně při zástavbě stává samostatnou plochou zeleně, veřejným parkem, jehož rozlohu nelze využít pro stanovení koeficientu zeleně.

Příslušný regulativ stanoví požadovanou plochu a rozměry (udáno poměrem stran) parku v závislosti na celkové ploše řešeného území (IPR Praha, 2020).

Překračování regulovaných hodnot v plánování ukazuje, že nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím systémy městských zelených ploch je tlak na výstavbu v plánovaném území. Nezávisle na typu plánu či jiných městských plánovacích úvahách představuje nedostatek urbanistického plánování ve vztahu k dalším prvkům městské infrastruktury (silniční síť, plochy pro parkování) další riziko pro městské zelené plochy. Systém městských zelených ploch je také velmi citlivý na nekoordinované

akce, jako jsou dílčí, lokální plány, zpracovávají izolovaně bez návaznosti na ucelené plánování. Garantovaný přístup k zeleným městským plochám a k jejich veřejnému využívání je vhodným měřítkem úspěšnosti plánování. Kromě toho se pro vytváření koncepcí zelených městských infrastruktur ukazuje jako velmi efektivní brát v úvahu návazné periferní přírodní oblasti, jako jsou lesní oblasti, řeky nebo zemědělské oblasti (Christienb a kol. 2020).

Provedené výzkumy osídlených území ukázaly, že i když jsou sídelní útvary vnímány jako pro přirozenou přírodu nevhodné, jednotlivé funkce zelených ploch aglomerací, jako je například formování životního prostoru, poskytování potravinových zdrojů a poskytování útočiště zvyšují v tomto ohledu celkovou funkčnost území a přirozené přírodě svědčí (Rehachova, Pauditsova 2004).

Pro hlavní město Prahu je aktuální územní plán už z roku 1999 a jeho platnost skončí v roce 2022, proto v současné době vzniká nový územní plán hlavního města Prahu, tzv. Metropolitní plán.

Vzhledem k jeho přípravě již v Praze prakticky nelze podat žádost o změnu územního plánu (IPR Praha, 2020e).

Mezi odbornou veřejností se však v době sepisu této práce stále častěji ozývají zprávy o tom, že práce na Metropolitním plánu nabývají značného časového prodloužení oproti původním představám a plánům.

3.2.11 Regulační plán

Regulační plán je nejpodrobnější dokument územně plánovací dokumentace. Na ploše, pro kterou je vypracován, stanovuje podrobné podmínky pro způsob využívání pozemků, jak na nich umísťovat a prostorově uspořádat stavby, a jak chránit hodnoty a charakter území. Dále stanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemku a zároveň řeší věci veřejné infrastruktury a vymezuje veřejné stavby.

Podrobnější specifikace podmínek umožňuje uspořádání jednotlivých pozemků, což se dotýká vlastníků pozemků, včetně jejich práv. U územních plánů měst jsou tyto podmínky stanoveny v regulativech (Maier, 2000).

Je závazný pro územní rozhodování. Územní rozhodnutí je pak regulačním plánem možno i nahradit ale musí to v něm být stanoveno (Fialová, 2016).

Regulační plán má tedy řadu výhod, v Praze je však v současné době platný pouze jeden, a to Regulační plán Anenská (IPR Praha, 2020d), kterým je upraveno poměrně malé území v centru Prahy.

3.2.12 Pražské stavební předpisy

Podmínky pro umístování staveb jsou také obsaženy v tzv. Pražských stavebních předpisech (dále jen „PSP“), které „přibližují standard stavební regulace v Praze vyspělým evropským městům“ (IPR Praha, 2020a).

PSP mají velmi specifické postavení, jedná se totiž o prováděcí předpis ke Stavebnímu zákonu, který byl vydán na základě § 194 písm. e) tohoto zákona, vymykají se hlavně proto, že v rámci celé ČR je Praha jediným územím, které si může upravit tento druh požadavků, obsažených v PSP, na výstavbu samostatně. To má za následek, že na území Prahy se neaplikují vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, které tento druh požadavků upravují pro zbytek území.

PSP upravují např. vzájemný odstup staveb, výškové regulace staveb, parkování, proslunění apod.

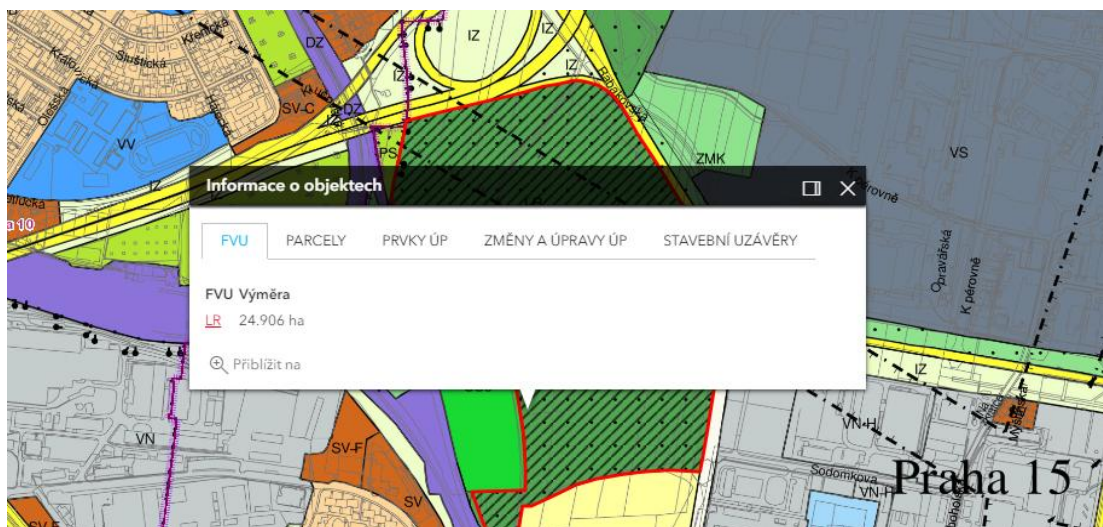
3.2.13 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy

Vzhledem k detailnějšímu uspořádání pozemků je zapotřební se nejen řídit územním plánem, ale i dalšími dokumenty, především Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy (dále jen „Regulativy funkčního uspořádání“) a Metodickým pokynem k územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „Metodický pokyn“). S těmito dokumenty je možné pracovat online ve velmi podrobné verzi.



Obrázek 2: Výřez územního plánu (IPR Praha, 2020)

Z výkresů územního plánu a to konkrétně č. 37 zjistíme, zda je území zastavitelné či nikoliv, dále lze zjistit základní údaje ke konkrétnímu pozemku, stanovené pro danou funkční kategorii území.



Obrázek 3: Výřez ÚP – funkční využití území (IPR Praha, 2020)

Ve výkresech územního plánu je tedy k pozemku vedeno vždy „*funkční využití území*“ označené zkratkou. Například obytné plochy zkratkou OB (znamenající čistě obytné) a OV (všeobecné obytné), smíšené plochy zkratkou SV (všeobecně smíšené) a SMJ (smíšené městského jádra). atd. Seznam zkratek všech ploch, jejich název i způsoby využití jsou uvedeny v Regulativch funkčního uspořádání. Tyto údaje ke konkrétnímu funkčnímu typu pozemku jsou zároveň uvedeny i ve výkresech územního plánu v tzv. „*návrhovém horizontu*“. V návrhovém horizontu je též

u daných pozemků stanoven „*kód míry využití území*“ označen písmeny A až K, přičemž kód A značí nejnižší povolenou a kód K nejvyšší povolenou míru využití. Pro jednotlivé kódy míry využití plochy jsou pak stanoveny další požadované parametry na stavby na těchto pozemcích (Metodický pokyn, 2020).

Těmito parametry jsou nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch (KPP) a nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch (KPPp); minimální koeficient zeleně (KZ), dále údaje o průměrné podlažnosti a typický charakter zástavby pro daný pozemek (Metodický pokyn, 2020).

Míra využití území, která je vyjádřena kódem míry využití území se stanovuje prostřednictvím maximálních hodnot koeficientů zastavěných ploch (KZP), hrubých podlažních ploch (KPP), maximálního počtu nadzemních podlaží (PNP) a minimálního koeficientu zeleně (KZ) vzhledem k ploše posuzovaného území (Metodický pokyn, 2020).

Výčet těchto parametrů ke všem kódům území je uveden v Metodickém pokynu, v Tabulce míry využití území na str. 17. Tyto typové parametry ke konkrétnímu pozemku jsou též uvedeny v návrhovém horizontu výkresu územního plánu.

Dále jsou Metodickým pokynem (Metodický pokyn, 2020) specifikovány tyto koeficienty:

Koeficient podlažních ploch (KPP) stanovuje maximální míru využití území. Je podílem hrubé podlažní plochy objektů k ploše území a stanovuje kapacitu zástavby v nadzemní části objektů. Hrubá podlažní plocha se pro tento účel stanoví součtem hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích, vypočtených z vnějších rozměrů budov a započítatelné části podzemních podlaží (tedy takové, která slouží hlavní funkci budovy).

$$KPP = \text{započítatelná HPP} / \text{celková plocha území}$$

Koeficient zeleně (KZ) stanovuje minimální podíl započítávaných ploch zeleně k vymezené funkční ploše; stanoví se pro vymezenou plochu záměru (společně řešeného celku), shodnou s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch, v závislosti na průměrné podlažnosti uvedené v tabulce míry využití území.

$$KZ = \text{započítatelná plocha zeleně} / \text{celková plocha území}$$

Koeficient zastavěné plochy (KZP) znamená maximální plochu, kterou je možno zastavět nadzemními stavbami, představuje podíl maximální plochy zastavitelné nadzemními objekty, vztažený k ploše území. Koeficient zastavěné plochy je informativní.

$$\text{KZP} = \text{KPP} / \text{podlažnost}$$

Hrubá podlažnost je v územním plánu pomocným ukazatelem, používaným pro stanovení koeficientu zeleně a určuje se jako podíl hrubé podlažní plochy k zastavěné ploše pozemku.

Při posuzování zastavitelnosti území je nezbytné řídit se požadavky příslušného Stavebního úřadu, neboť na území hlavního města Prahy to jsou právě stavební úřady městské části, které pro zástavbu území vydávají jak územní souhlas (územní rozhodnutí), tak stavební povolení. Při posuzování záměrů zástavby území dochází často v praxi k vyjednávání o souhlasu s městskou částí. Úlohou městské části je při plánování a přípravě zástavby reprezentovat veřejný zájem a je běžné, že městská část záměry zástavby větších území podmiňuje zlepšováním prostředí pro život jak stávajících, tak nově přichozících obyvatel, jako je například posílení infrastruktury, souběžná výstavba občanské vybavenosti, posilování a zkvalitňování přírodních prvků na území, apod. Takové jednání sice nemá explicitní oporu v zákoně, ale koeficienty a požadavky na využití území jsou definovány tak, aby stavební úřad měl při povolování staveb jistou míru volnosti a měl tak možnost upravovat využití území v závislosti na konkrétních místních podmínkách. Stavební úřad tak má stěžejní vliv na podobu území a parametry jeho využití (Umlášková, 2020).

Za využití územního plánu, regulativu funkčního uspořádání a metodického pokynu lze určit, zda vůbec lze a jaký typ stavby na pozemek umístit, jaké jsou omezení ohledně výšky budov, jak velkou část pozemku lze zastavět a jakou část je nutné nechat jako plochu zeleně.

Samotné umístění stavby na pozemku a její konečná podoba jsou předmětem schvalování ve stavebním řízení. Povolovaná stavba musí plně odpovídat stanoveným podmínkám, nicméně vlastníci pozemků se stavbami často následně samotnou stavbu a její okolí dotvářejí podle svých představ o tom, jak má vypadat

jejich životní prostor a prostředí. Výsledkem takových aktivit mohou být různé doplňkové stavby a stavební úpravy, často neprocházející povolovacím řízením, nicméně nezřídka i měnící prostorové uspořádání pozemků. To také přináší rozdíl mezi v katastru nemovitostí evidovanou a skutečnou zastavěnou plochou pozemku.

4. Metodika

Na vybraném zájmovém území zahrnujícím 49 pozemků vedených v k.ú. Hostivaři budou zjištěny potřebné hodnoty k posouzení dodržení limitů zastavěné plochy pozemků a zbývající části plochy pozemku určené zeleni. Na základě výkresu č. 4) Územního plánu Prahy dostupného na webových stránkách Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha) budou zjištěny kategorie funkčního využití území a potřebné koeficienty zastavěné plochy (KZP_{up}) a koeficient zeleně (KZ_{up}) dle kódu míry využití území.

Prostřednictvím webové aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí budou zjištěny celkové výměry jednotlivých parcel zahrad a stavební parcely. V případě stavby, která nemá vlastní stavební parcelu, bude výměra získána prostřednictvím měření ploch na Mapovém aplikačním serveru Maruskha a Ortofoto mapy ČZÚK. Dále bude zjištěn z webového portálu Registru územní identifikace adres a nemovitostí (RÚIAN) počet podlaží stavby. Na základě získaných dat bude vypočítána hodnota koeficientu zastavěné plochy rozlišeného dolním indexem „kn“ (KZP_{kn}), která se vypočítá poměrem zastavěné plochy pozemku k celkové výměře plochy pozemku.

Vypočtená hodnota koeficientu (KZP_{kn}) bude porovnána s koeficientem zastavěné plochy stanoveným územním plánem, rozlišeným dolním indexem „up“ (KZP_{up}), a bude vyhodnoceno, zda byl $KZP_{(up)}$ dodržen. Dále budou koeficienty převedeny na procentuální vyjádření hodnoty. Z těchto hodnot bude vyplývat podíl zastoupení zastavěné plochy a vyhodnocen podíl plochy zbývající pro umístění zeleně.

Za použití leteckých snímků z aplikace Ortofoto mapy ČZÚK budou na jednotlivých pozemcích změřeny skutečně zastavěné plochy, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, jako jsou drobné stavby a zpevněné plochy spojené s užíváním nemovitosti. Naměřené hodnoty budou převedeny na procentuální vyjádření podílu z celkové plochy pozemku. Tato hodnota bude sečtena s procentuálním vyjádřením

hodnoty $KZP_{(kn)}$. Z výsledku bude vyhodnoceno, zda zastavěná plocha zasahuje do prostoru pro umístění ploch zeleně.

4.1 Charakteristika zájmového území

Zájmové území se nachází v Praze - Hostivaři, v obvodní části Praha 10, správního obvodu Prahy 15 s rozšířenou působností státní správy. Pro katastrální území Hostivař je příslušný Katastrální úřad pro Prahu s katastrálním pracovištěm Praha.

Hostivař je vzdálena od centra Prahy přibližně 10 km. Ve 20. letech minulého století se integrovala do Velké Prahy, do té doby byla samostatnou obcí.

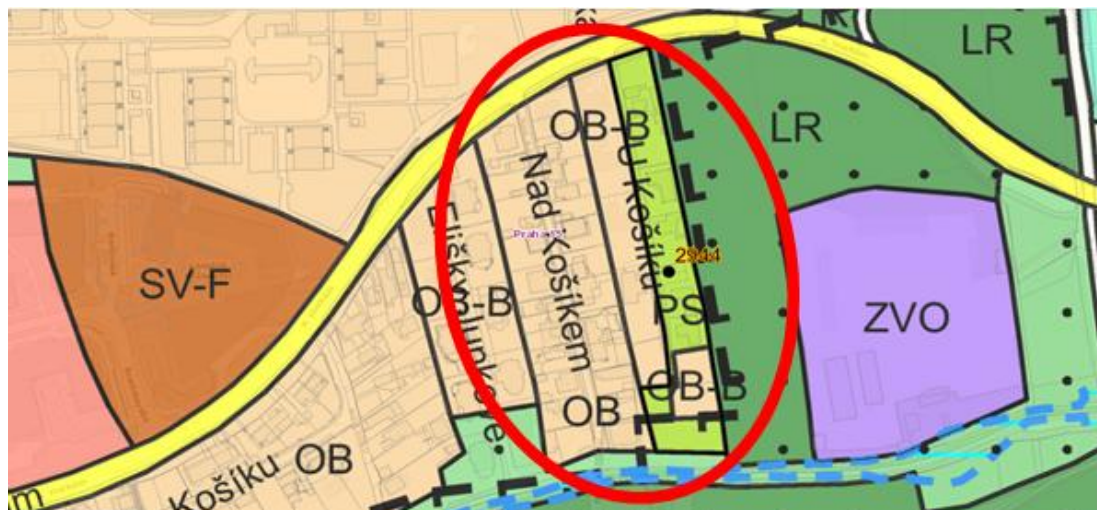
Katastrální území s výměrou 800,51 ha je tvořeno různými druhy pozemků. Právě pro větší zastoupení zeleně, lesních pozemků, vodních ploch a své dostupnosti do centra Prahy a taktéž z Prahy napojením na dopravní infrastrukturu D1 je atraktivním místem k bydlení. Zdejší míra urbanizace hraje svoji roli a dochází k maximální zastavěnosti zastavitelných ploch a ke ztrátám zeleně.

Zájmové území je vymezeno souborem pozemkových parcel zapsaných v katastru nemovitostí (viz. Obrázek 4) dle druhu pozemku jako zahrada, orná půda, ostatní plocha. Většina pozemků zahrnuje stavební pozemek vedený v katastru nemovitostí dle druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba. Toto zájmové území bylo vybráno z důvodu existence různých funkčních ploch využití a různé doby výstavby. Přes tyto rozdíly je území vázáno stejnými regulačními předpisy.



Obrázek 4: Zájmové území KN (ČZÚK upravila Vilímková, 2020)

Zájmové území je územním plánem, výkresem č. 37 – Zastavitelné území řazeno do zastavitelných ploch. Výkresem č. 4. – Plán využití ploch je dle informací o objektech stanovena kategorie funkčního využití, a to kategorie OB. Jedná se o plochy obytné, s hlavním využitím pro bydlení a dále kategorie PS, plochy zahrad, sadů a vinic (Regulativ funkčního uspořádání, 2018). Uvedeno na Obrázku 5.



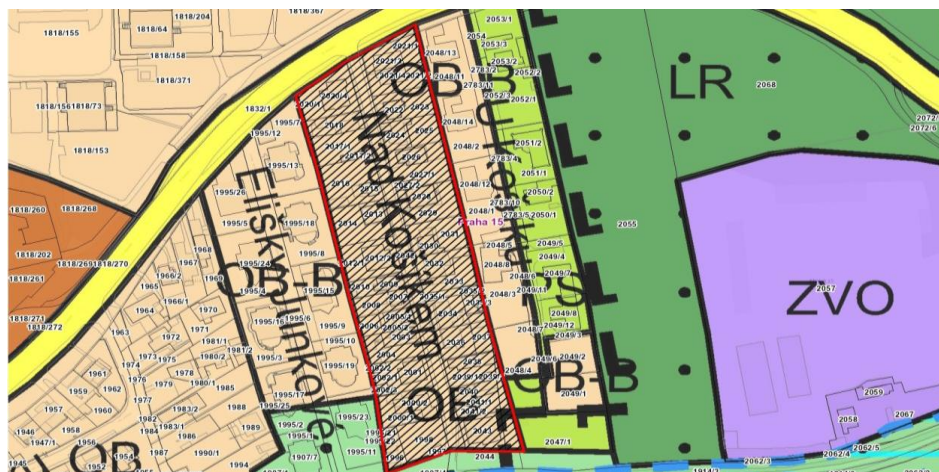
Obrázek 5: Zájmové území ÚP (IPR Praha upravila Vilímková, 2020)

Analyzované zájmové území je v praktické části práce rozděleno do tří dílčích lokalit A), B) a C). Každá lokalita zahrnuje soubor parcel, které jsou uceleny v jeden územní celek a to dle výkresu územního plánu.

4.1.1 Lokalita A

Předmětem analyzované lokality A) jsou jednotlivé pozemky nacházející se v Městské části Praha 15, v ulici Nad Košíkem. Jedná se o část se starou zástavbou rodinných domů z počátků minulého století. Pozemky jsou v katastru evidovány jako zahrady a zastavěné plochy a nádvoří, jejichž součástí je stavba. Jsou zapsány v k.ú. Hostivař [732052], pod parcelními čísly: 2020/1, 2020/4, 2018, 2017/1, 2017/2, 2016, 2015, 2014, 2013, 2012/1, 2012/2, 2010, 2009, 2008, 2007, 2006, 2005/1, 2005/2, 2004, 2003, 2002/1, 2002/2-3, 2001, 2000/1, 2000/2, 1998, 1997, 1996, 2044, 2043, 2041/1, 2041/2, 2040, 2039/1, 2038, 2039/2, 2037, 2036, 2035/1, 2034, 2035/2-3, 2033, 2032, 2031, 2030, 2029, 2028, 2027/1, 2026, 2027/2, 2025, 2024, 2023, 2022, 2021/2, 2021/4, 2021/1, 2021/3, 2042.

Parcelly jsou zpracovány v Tabulce 1, pod pořadovým číslem 1-26, kde jsou rozděleny dle druhu pozemku zahrada a zastavěná plocha a nádvoří. Z katastru nemovitostí budou získána data pro jednotlivé parcely, a to celková výměra parcely, výměra stavební parcely, zahrady. Z registru RÚIAN bude zjištěn počet podlaží stavby.



Obrázek 6: Lokalita A, funkční využití OB (IPR Praha, 2020)

Stabilizované území lokality A) je řazeno do kategorie využití území čistě obytných ploch OB (viz Obrázek 6).

Kód míry využití plochy je stanoven B, pro který jsou metodickým pokynem k územnímu plánu stanoveny hodnoty koeficientů:

- pro 1 podlažní stavbu koeficient zastavěné plochy (KZP_{up}) 0,30
- pro 1 podlažní stavbu koeficient zeleně (KZ_{up}) 0,50

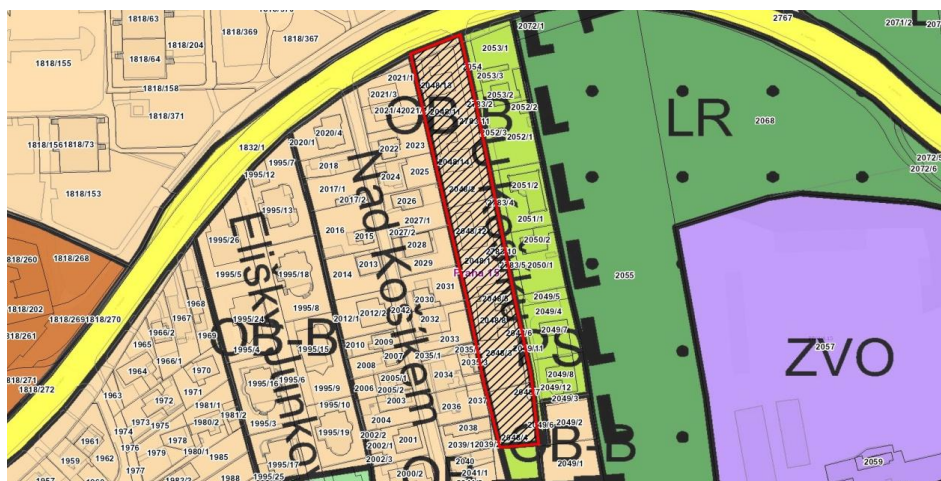
- pro 2 podlažní stavbu koeficient zastavěné plochy (KZP_{up}) 0,15
- pro 2 podlažní stavbu koeficient zeleně (KZ_{up}) 0,65

Na základě získaných dat bude vypočítán koeficient zastavěné plochy $KZP_{(kn)}$ poměrem zastavěné plochy nadzemních staveb k výměře pozemku a porovnán se stanoveným koeficientem zastavěné plochy $KZP_{(up)}$.

4.1.2 Lokalita B

Lokalita B) je územím nacházejícím se v Městské části Praha 15, v ulici U Košíku. Zde se jedná o zástavbu rodinných domů z počátku tohoto století. Území je rozparcelováno na jednotlivé pozemky, které jsou v katastru evidovány jako zahrady a zastavěné plochy a nádvoří, jejichž součástí je stavba. Jsou zapsány v k.ú. Hostivař [732052], pod parcelními čísly: 2048/11, 2048/13, 2048/2, 2048/14, 2048/1, 2048/12, 2048/3, 2048/5, 2048/8, 2048/6, 2048/4, 2048/7, 2783/10, 2783/11.

Z katastru nemovitostí budou získána potřebná data pro jednotlivé parcely, a to celková výměra parcely, výměra stavební parcely, zahrady. Z registru RÚIAN bude zjištěn počet podlaží stavby. Data budou zpracována v Tabulce 2 pod pořadovým číslem 27-35.



Obrázek 7: Lokalita B, funkční využití OB (IPR Praha, 2020)

Lokalita B) s kategorií funkčního využití čistě obytné OB (viz Obrázek 7), výkresem č. 4 územního plánu stanoven kód míry využití plochy je B, pro který jsou Metodickým pokynem k územnímu plánu stanoveny hodnoty koeficientů:

- pro 1 podlažní stavbu koeficient zastavěné plochy (KZP_{up}) 0,30

- pro 1 podlažní stavbu koeficient zeleně (KZ_{up}) 0,50
- pro 2 podlažní stavbu koeficient zastavěné plochy (KZP_{up}) 0,15
- pro 2 podlažní stavbu koeficient zeleně (KZ_{up}) 0,65

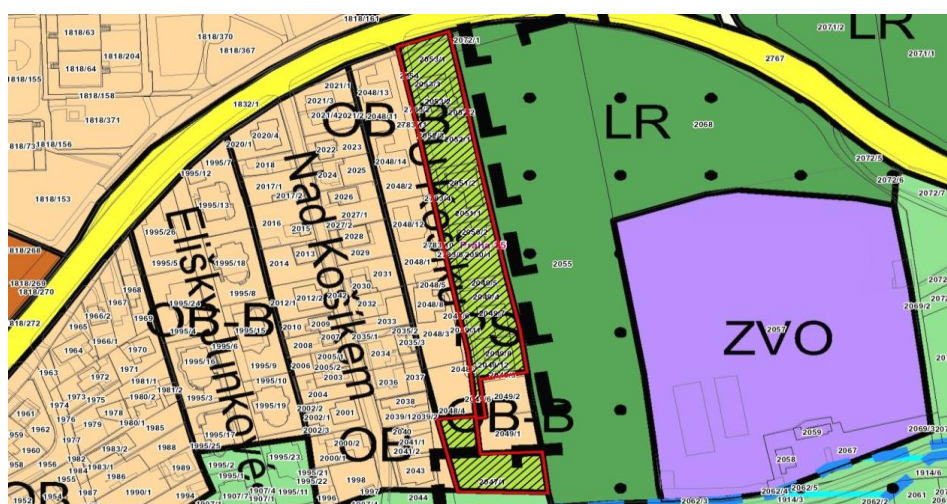
Na základě získaných dat bude vypočítán koeficient zastavěné plochy $KZP_{(kn)}$ poměrem zastavěné plochy nadzemních staveb k výměře pozemku a porovnán se stanoveným koeficientem zastavěné plochy $KZP_{(up)}$.

4.1.3 Lokalita C

Lokalita C) zahrnuje soubor pozemků nacházejících se v Městské části Praha 15, v ulici U Košíku. Jedná se o zástavbu rodinných domů z konce minulého a počátku tohoto století. Území je rozparcelováno na jednotlivé pozemky, které jsou v katastru evidovány jako zahrady a zastavěné plochy a nádvoří, jejichž součástí je stavba. Jsou zapsány v k.ú. Hostivař [732052], pod parcelními čísly: 2047/1, 2049/6, 2049/3, 2049/8, 2049/12, 2049/11, 2049/4, 2049/7, 2049/5, 2050/1, 2050/2, 2051/1, 2051/2, 2052/1, 2052/3, 2052/2, 2053/1, 2053/2, 2053/3, 2054, 2783/2, 2783/4, 2083/5.

Parcelly jsou zpracovány níže v Tabulce 3 pod pořadovým číslem 36-49.

Z katastru nemovitostí budou získána potřebná data pro jednotlivé parcely a to celková výměra parcely, výměra stavební parcely, zahrady. Z registru RÚIAN bude zjištěn počet podlaží stavby.



Obrázek 8: Lokalita C, funkční využití PS (IPR Praha, 2020)

Územním plánem dle výkresu č. 37 je stanoveno toto území jako zastavitelné. Územní plán dle výkresu č. 4 – Plán využití ploch v části návrhového horizontu

stanovuje Funkční využití území PS – sady, zahrady, vinice s hlavním využitím jako plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy (viz. Obrázek 8). Zde byl v minulosti podán podnět na změnu úpravy funkčního využití území, změna byla zapracována do územního plánu v průběhu přípravy bakalářské práce. Po této úpravě je pro území do budoucna stanoveno Funkční využití OB. Míra využití plochy je stanovena kódem B, dosahuje tedy stejných hodnot jako v Lokalitě A) a B).

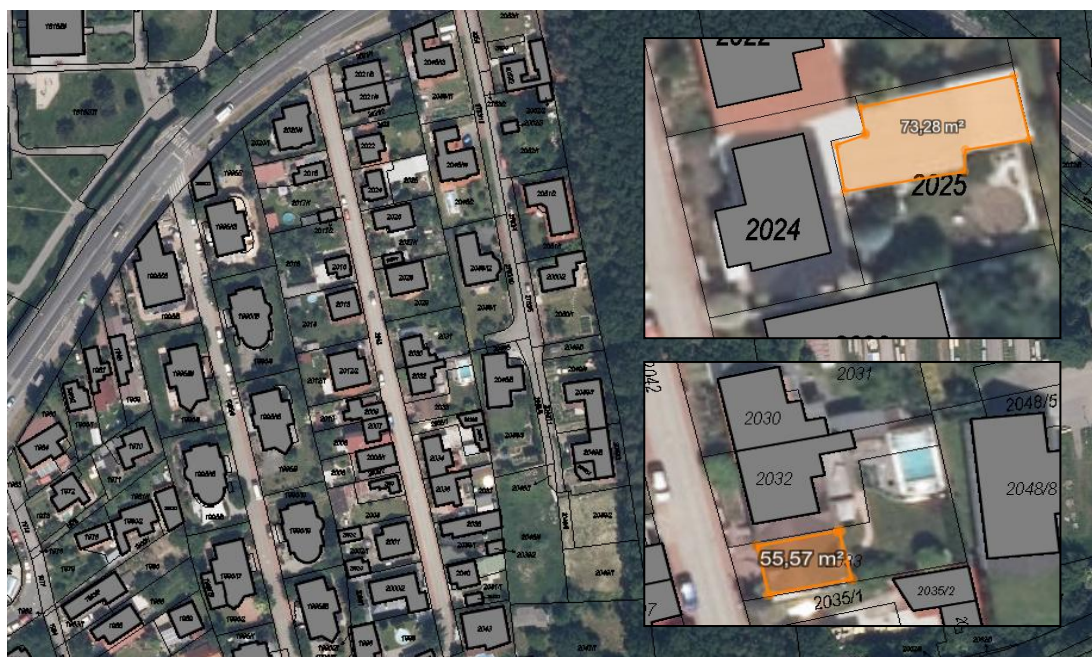
Metodickým pokynem k územnímu plánu stanoveny hodnoty koeficientů:

- pro 1 podlažní stavbu koeficient zastavěné plochy (KZP_{up}) 0,30
- pro 1 podlažní stavbu koeficient zeleně (KZ_{up}) 0,50
- pro 2 podlažní stavbu koeficient zastavěné plochy (KZP_{up}) 0,15
- pro 2 podlažní stavbu koeficient zeleně (KZ_{up}) 0,65

Na základě získaných dat bude vypočítán koeficient zastavěné plochy $KZP_{(kn)}$ poměrem zastavěné plochy nadzemích staveb k výměře pozemku a porovnán se stanoveným koeficientem zastavěné plochy $KZP_{(up)}$.

4.2 Zájmové území z pohledu ortofoto mapy

Zastavěná plocha lokalit A), B) a C) zájmového území bude zanalyzována prostřednictvím Ortofoto mapy (ČZÚK, 2021). Z důvodu vyhodnocení diferenciací stavu zastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí a skutečného stavu zastavěné plochy nepodléhající evidenci do katastru nemovitostí, což jsou drobné stavby a plochy spojené s užíváním pozemku, a další neevidované stavby přesahující svou rozlohou zakreslenou hranici nebo přímo nacházející se na ploše pozemku vedeného jako zahrada. Protože zastavěnou plochu pozemku a vyhrazenou plochu pro zeď analyzujeme s ohledem na Regulativ funkčního uspořádání, musí být tyto hodnoty vyhodnoceny v souladu s limity regulativů. Tyto plochy budou změřeny a převedeny na procentuální vyjádření hodnoty podílu plochy z celkové výměry pozemku. Hodnota bude sečtena s hodnotou $KZP_{(kn)}$. Výsledek nám představuje reálnou zastavěnou plochu a bude následně vyhodnoceno, zda již zasahuje do podílu plochy pro zeď dle stanovených limitů uspořádání pozemku v kapitole 5.1.



Obrázek 9: Zájmové území, zaměření plochy (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)

5. Výsledky a diskuze

5.1 Limity uspořádání pozemku dle regulativů

Pro pozemek s jednopodlažní budovou je na základě koeficientů stanoveno následné uspořádání plochy:

Hodnota $KZP_{(up)}$ vyjadřuje maximální podíl zastavěné plochy pro stavbu ve výši 30% z celkové výměry pozemku, hodnota $KZ_{(up)}$ vyjadřuje minimální podíl plochy zeleně ve výši 50% z celkové výměry pozemku, zbývající podíl ve výši 20% z celkové výměry pozemku je určen pro stavby spojené s užitím nemovitosti (drobné stavby, zpevněné plochy, chodníky, apod.), dále také „doplňkové stavby“, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí a případně zeleň (nad její minimální rozsah).

Pro pozemek s dvoupodlažní budovou je na základě koeficientů stanoveno následné uspořádání plochy:

Hodnota $KZP_{(up)}$ vyjadřuje maximální podíl zastavěné plochy pro stavbu ve výši 15% z celkové výměry pozemku, hodnota $KZ_{(up)}$ vyjadřuje minimální podíl plochy zeleně ve výši 65% z celkové výměry pozemku, zbývající podíl ve výši 20% z celkové výměry pozemku je určen pro stavby spojené s užitím nemovitosti (drobné stavby, zpevněné plochy, chodníky, apod.), dále také „doplňkové stavby“, které

nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí a případně zeleň (nad její minimální rozsah).

5.2 Vyhodnocení zájmového území

5.2.1 Lokalita A

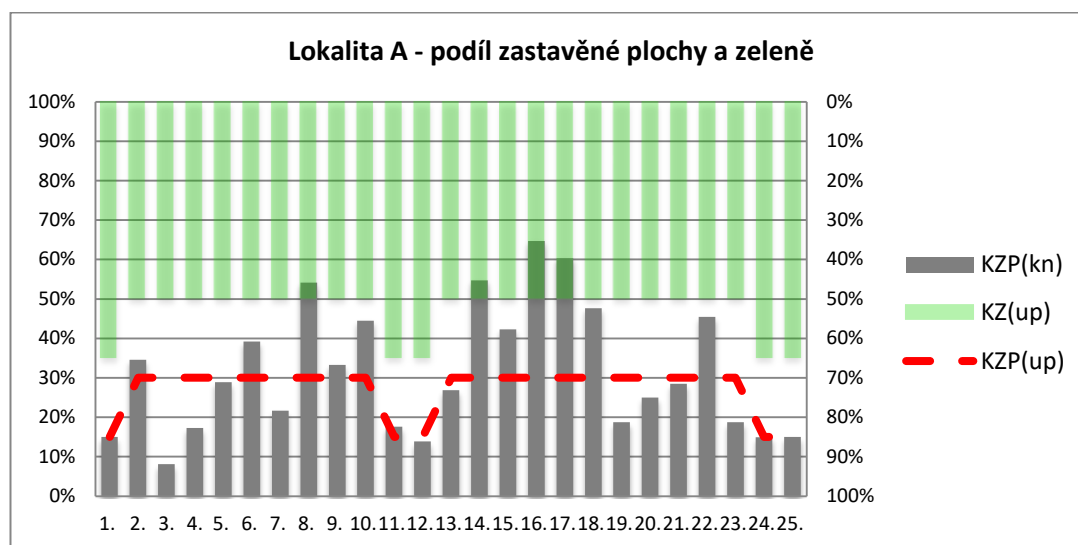
V této lokalitě celková výměra jednotlivých parcel zahrad a stavebních parcel společně zaujímá přibližně 300 až 500m². Z výpočtu KZP_(kn) vyplývá nedodržení limitu koeficientu KZP_(up) pro zastoupení zastavěné plochy stavby pro pozemky vedené pod pořadovými čísly 2, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18 a 22, jak je uvedeno v Tabulce 1.

Lokalita A										
Č.	celková výměra [m ²]	č.parc.	výměra KN [m ²]	st.parc.č.	zast.pl. [m ²]	Podlaží	KZP(up)	KZP(kn) dodržen	KZ(up)	
1.	491	2020/1	344	2020/4	147	2	0,15	0,15	ano	0,65
2.	489	2017/1	320	2017/2; 2018	169	1	0,30	0,35	ne	0,50
3.	557	2016	512	2015	45	1	0,30	0,08	ano	0,50
4.	475	2014	393	2013	82	1	0,30	0,17	ano	0,50
5.	450	2012/1	320	2012/2	130	1	0,30	0,29	ano	0,50
6.	212	2010	129	2009	83	1	0,30	0,39	ne	0,50
7.	236	2008	185	2007	51	1	0,30	0,22	ano	0,50
8.	244	2006	97	2005/1;2005/2	132	1	0,30	0,54	ne	0,50
9.	367	2004	245	2003	122	1	0,30	0,33	ne	0,50
10.	405	2002/1	225	2002/2/3; 2001	180	1	0,30	0,44	ne	0,50
11.	422	2000/1	274	2000/2	148	2	0,15	0,18	ne	0,65
12.	565	1998	354	1996; 1997	156	2	0,15	0,14	ano	0,65
13.	649	2044	475	2043	174	1	0,30	0,27	ano	0,50
14.	309	2041/1	140	2041/2; 2040	169	1	0,30	0,55	ne	0,50
15.	310	2039/1	179	2038; 2039/2	131	1	0,30	0,42	ne	0,50
16.	328	2037	116	2036	212	1	0,30	0,65	ne	0,50
17.	451	2035/1	116	2034; 2035/2/3	272	1	0,30	0,60	ne	0,50
18.	468	2033	245	2032	223	1	0,30	0,48	ne	0,50
19.	411	2031	334	2030	77	1	0,30	0,19	ano	0,50
20.	456	2029	342	2028	114	1	0,30	0,25	ano	0,50
21.	471	2027/1	337	2026; 2027/2	134	1	0,30	0,28	ano	0,50
22.	348	2025	190	2024	158	1	0,30	0,45	ne	0,50
23.	363	2023	295	2022	68	1	0,30	0,19	ano	0,50
24.	315	2021/2	221	2021/4	94	2	0,15	0,15	ano	0,65
25.	314	2021/1	220	2021/3	94	2	0,15	0,15	ano	0,65
26.	1312	2042	1312		0	0				

Tabulka 1: Lokalita A – porízená data, výpočet KZP(kn)

Za pomoci vypočteného koeficientu zastavěné plochy KZP_(kn) byl vyhodnocen stav zastoupení plochy zeleně, vyjádřené koeficientem KZ_(up). V grafu na Obrázku 10 je zaznamenáno na vedlejší ose, jaký je v jednotlivých případech minimální limit pro zastoupení zeleně v souladu s limity, uvedenými v kapitole 5.1.

Z vyhodnocení vyplývá, že ze 12 případů, ve kterých byl překročen koeficient zastavěné plochy $KZP_{(up)}$ byla ve 4 případech u pozemků pod pořadovými čísly 8, 14, 16, 17 dokonce překročena hranice koeficientu zeleně $KZ_{(up)}$.



Obrázek 10: Lokalita A – podíl zastavěné plochy a zeleně

Můžeme si všimnout, že rozsah zastavěné plochy zasáhl do plochy pro zeleň v největší míře v případech pořadové číslo 16 – stavební parcela 2036 zastavěná plocha $212m^2$ přesahuje o 35 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty, a ubírá tak 15 procentních bodů z minimální stanovené hodnoty pro zeleň (50%) a č. 17 - stavební parcely 2034 a 2035/2/3 zastavěná plocha $272m^2$ přesahuje o 30 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty, a ubírají tak 10 procentních bodů z minimální stanovené hodnoty pro zeleň (50%).

Oproti tomu v menší míře ubírají plochu pro zeleň pozemky pod pořadovými čísly 8 - stavební parcely 2005/1 a 2005/2 zastavěná plocha $132m^2$ přesahuje o 24 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty, a ubírají tak 4 procentní body z minimální stanovené hodnoty pro zeleň (50%) a č. 14 - stavební parcely 2041/2 a 2040 zastavěná plocha $169m^2$ přesahuje o 25 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty, a ubírají tak pouze 5 procentních bodů z minimální stanovené hodnoty pro zeleň (50%).

V následujících čtyřech případech byl sice překročen maximální podíl zastavěné plochy, ale v rámci řešeného souboru pozemků zbyl vyšší než minimálně stanovený podíl na zelené plochy. Zastavěná plocha u těchto případů přesáhla již hranici 40% z celkové plochy pozemku a zbývá méně než 10 procentních bodů k přesahu do

plochy zeleně. Pořadové číslo 10 – stavební parcely 2002/2/3, 2001 zastavěná plocha 180m², která přesahuje o 14 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty, č. 15 – stavební parcely 2038, 2039/2 zastavěná plocha 131m², která přesahuje o 12 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty, č. 18 – stavební parcela 2032 zastavěná plocha 223m² přesahuje o 18 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty a č. 22 – stavební parcela 2024 zastavěná plocha 158m² přesahuje o 15 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty.

Nejmenší přesah přes limit pro zastavěnou plochu je dosaženo u čtyř pozemků pod pořadovými čísly 2 - stavební parcely 2017/2, 2018 zastavěná plocha 169 m² přesahuje podíl maximální stanovené hodnoty o 5 procentních bodů, č. 6 – stavební parcela 2009 zastavěná plocha 83m² přesahuje podíl maximální stanovené hodnoty o 9 procentních bodů, č. 9 – stavební parcela 2003 zastavěná plocha 122m² přesahuje podíl maximální stanovené hodnoty o 3 procentní body a č. 11 – stavební parcela 2000/2 se zastavěnou plochou 148m² přesahuje podíl maximální stanovené hodnoty o 3 procentní body.



Obrázek 11: Lokalita A - 12 pozemků s překročeným KZP(up) (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)

5.2.2 Lokalita B

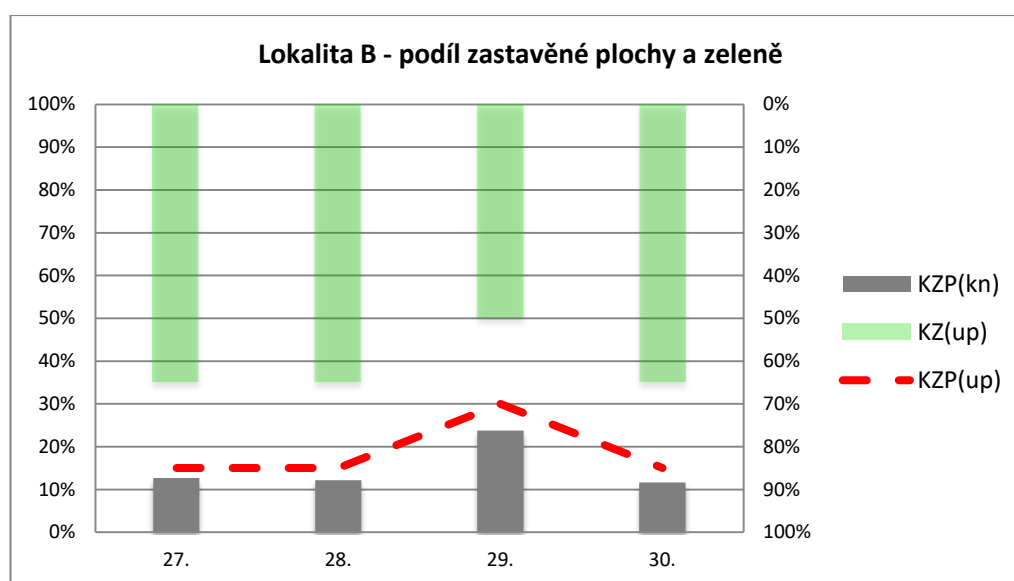
Pro tuto lokalitu bylo z výpočtu koeficientu $KZP_{(kn)}$ zjištěno, že stanovený koeficient $KZP_{(up)}$ nebyl překročen u žádného pozemku, jak je patrné v Tabulce 2.

Lokalita B										
Č.	celková výměra [m ²]	č.parc.	výměra KN [m ²]	st.parc.č.	zast.pl. [m ²]	Podlaží	KZP(up)	KZP(kn) dodržen	KZ(up)	
27.	625	2048/11	467	2048/13	158	2	0,15	0,13	ano	0,65
28.	641	2048/2	485	2048/14	156	2	0,15	0,12	ano	0,65
29.	658	2048/1	502	2048/12	156	1	0,30	0,24	ano	0,50
30.	757	2048/3/5	581	2048/8	176	2	0,15	0,12	ano	0,65
31.	118	2048/6	118	0	0					
32.	854	2048/4	854	0	0					
33.	21	2048/7	21	0	0					
34.	218	2783/10	218	0	0					
35.	297	2783/11	297	0	0					

Tabulka 2: Lokalita B – porízená data, výpočet $KZP_{(kn)}$

V grafu na Obrázku 12 je uvedeno vyhodnocení výpočtu koeficientu dle kapitoly 5.1 a je zjevné, že u stavebních parcel vedených pod pořadovým číslem 27, 28, 29, 30 byly dodrženy stanovené hodnoty podílů zastavěné plochy a pro zeleň zůstala dostatečná plocha nezastavěného pozemku. Pro jednopodlažní budovy byly dodrženy hodnoty 30% pro zastavěnost a 50% plochy pro zeleň. Pro dvoupodlažní budovy byly dodrženy hodnoty 15% pro zastavěnost a 65% pro zeleň.

Jak je patrné na Obrázku 12 níže, jsou tyto pozemky se svým podílem mírně pod hranicí limitu a na pozemcích zbývá určitá plocha k umístění doplňkových staveb.



Obrázek 12: Lokalita B – podíl zastavěné plochy a zeleně

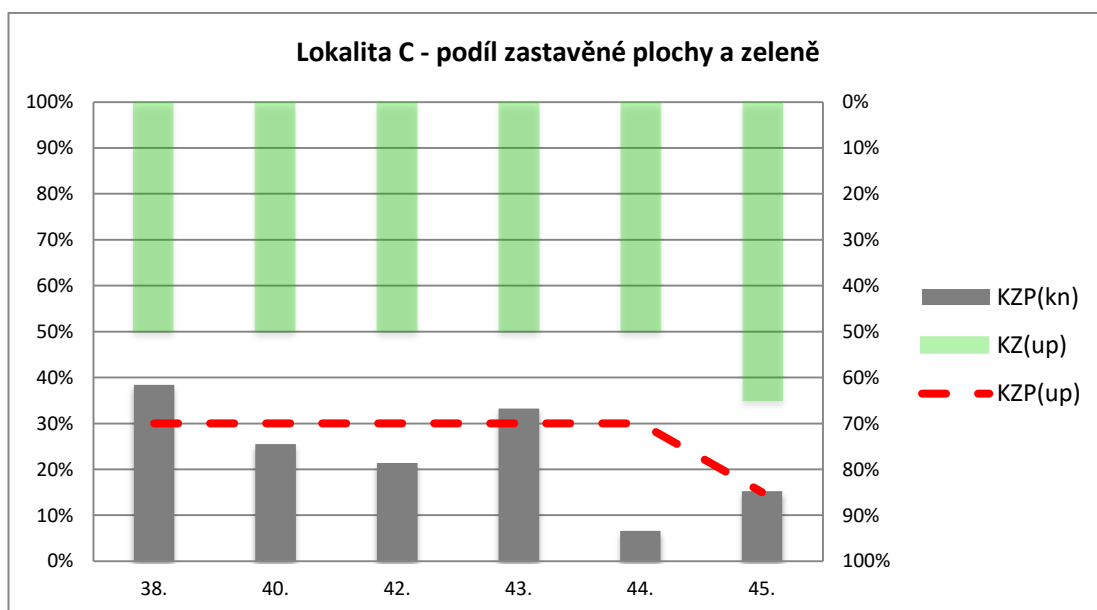
5.2.3 Lokalita C

Pro tuto lokalitu bylo z výpočtu koeficientu $KZP_{(kn)}$ zjištěno, že stanovený koeficient $KZP_{(up)}$ byl překročen u dvou pozemků, jak je znázorněno v Tabulce 3.

Lokalita C										
Č.	celková výměra [m ²]	č.parc.	výměra KN [m ²]	st.parc.č.	zast.pl. [m ²]	Podlaží	KZP(up)	KZP(kn) dodržen		KZ(up)
36.	1242	2047/1	1242	0	0					
37.	73	2049/6	73	0	0					
38.	448	2049/3	276	2049/8; 2049/12	172	1	0,30	0,38	ne	0,50
39.	127	2049/11	127	0	0					
40.	533	2049/4	397	2049/7	136	1	0,30	0,26	ano	0,50
41.	102	2049/5	102	0	0					
42.	542	2050/1	426	2050/2	116	1	0,30	0,21	ano	0,50
43.	541	2051/1	361	2051/2	180	1	0,30	0,33	ne	0,50
44.	648	2052/1	605	2052/3; 2052/2	43	1	0,30	0,07	ano	0,50
45.	632	2053/1	439	2053/2; 2053/3	193	2	0,15	0,15	ano	0,65
46.	89	2054	89	0	0					
47.	30	2783/2	30	0	0					
48.	114	2783/4	114	0	0					
49.	118	2783/5	118	0	0					

Tabulka 3: Lokalita C – porízená data, výpočet $KZP_{(kn)}$

Vyhodnocením výsledků dle kapitoly 5.1 pro lokalitu C) vyplývá minimální překročení limitů u podílů zastavěnosti pro dva pozemky pod pořadovým číslem 38 a 43. Ostatní pozemky podíl 30% pro jednopodlažní budovy a 15% pro dvoupodlažní budovy nepřekročily. Hodnoty podílu zeleně 50% pro jednopodlažní budovu a 65% pro dvoupodlažní byly dodrženy u všech pozemků, jak ukazuje graf na Obrázku 13.



Obrázek 13: Lokalita C – podíl zastavěné plochy a zeleně

Pozemek číslo 38 – stavební parcely 2049/8 a 2049/12 zastavěná plocha 172m² přesahuje o 8 procentních bodů podíl maximální stanovené hodnoty, přičemž u pozemku číslo 43 – stavební parcela 2051/2 - zastavěná plocha 180m² je přesah maximální stanovené hodnoty pouze o 3 procentní body.



Obrázek 14: Lokalita C – 2 pozemky s překročeným KZP(up) (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)

Využití leteckých snímků

Analýzou zájmového území pomocí leteckých snímků byl vyhodnocen skutečný stav zastavěné plochy. K takovému zjištění je tato metoda nejvhodnější, protože se jedná o soukromé pozemky, a nelze tuto skutečnost ověřit například na základě terénního průzkumu. S limitovanou přesností považují tato zjištění za podstatná. Za použití leteckých snímků k vyhodnocení podílů zastavěné plochy a plochy pro zeleň dle postupu uvedeného v kapitole „4.2. Zájmové území z pohledu ortofoto mapy“ bylo dosaženo níže uvedených výsledků.

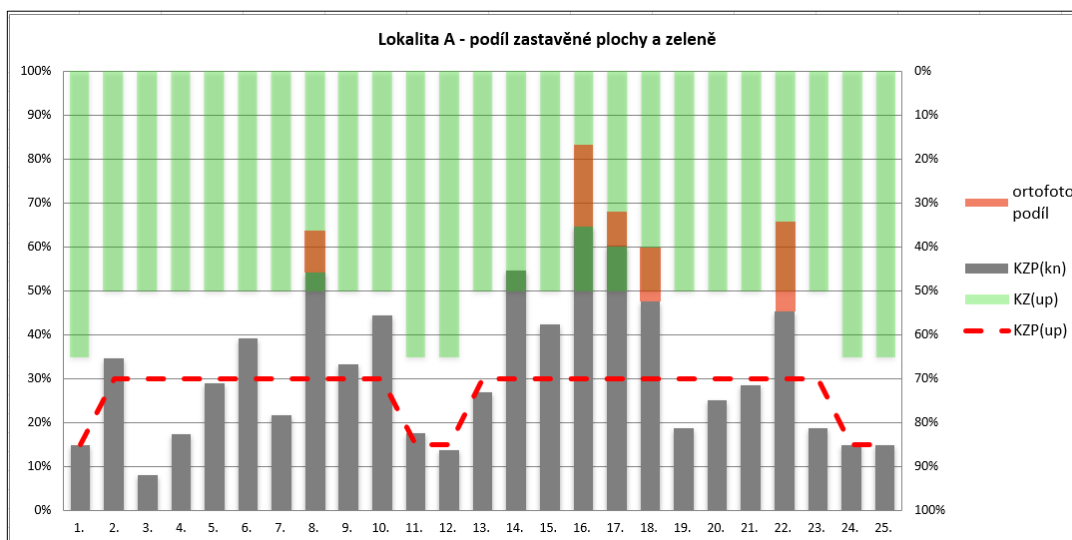
Plocha doplňkových staveb (specifikováno v kapitole 5.1), které nespádají do evidence katastru nemovitostí byla naměřena pomocí ortofoto map u většiny pozemků přibližně do 20m².

Pouze v pěti případech vedly výsledky k závěru, že naměřený a dodatečně připočtený podíl navyšuje zastavěnou plochu natolik, že dále ubírá podíl plochy určené pro zeleň (viz Tabulka 4).

Č.	dodatečně naměřené plochy	KZP(kn)	podíl plochy zbývající pro zeleň
8.	9%	54%	37%
16.	18%	65%	17%
17.	8%	60%	32%
18.	12%	48%	40%
22.	21%	45%	34%

Tabulka 4: Plochy zasahující do podílu plochy zeleně

Jedná se pouze o pozemky analyzované v lokalitě A) pod pořadovými čísly 8, 16, 17, 18 a 22. U pozemků č. 18 a 22 změřený podíl navýšil podíl zastavěné plochy tak, že po tomto navýšení přesáhla zastavěná plocha hranici plochy zeleně. U pozemků č. 8, 16 a 17 změřený podíl ještě více navýšil podíl zastavěné plochy, která již tak zasahovala do plochy zeleně, jak vyplývá z grafu na Obrázku 15.



Obrázek 15: Lokalita A – navýšení podílu KZP(kn) měřením dle ortofoto mapy

Podíl plochy pro zeleň zabrané zastavěnou plochou je z těchto případů nejvyšší u pozemku pořadové číslo 16 – zde mají doplňkové stavby plochu 60m^2 , což je 18% plochy pozemku a společně s podílem evidované plně zastavěné plochy poté 83% plochy pozemku, přičemž pro plochy zeleně zbývá pouze 17% (namísto stanovených 50%).

Nejmenší podíl plochy doplňkových staveb byl určen u pozemků pořadové číslo 8 – doplňkové stavby mají plochu 21m^2 , což ale společně s podílem evidované plně zastavěné plochy činí 63% plochy pozemku, přičemž pro plochy zeleně zbývá 37% (namísto stanovených 50%) a č. 17 – doplňkové stavby mají plochu 38m^2 , což

společně s podílem evidované plně zastavěné plochy činí 68% plochy pozemku, přičemž pro plochy zeleně zůstává 32% (namísto stanovených 50%).

V dalších dvou případech by bez zjištěných doplňkových staveb na pozemku zůstávala dostatečná plocha pro minimální podíl zeleně. U pozemku pořadové č. 22 mají doplňkové stavby plochu 73m², což je 21% plochy pozemku a společně s podílem evidované plně zastavěné plochy poté 66% plochy pozemku, přičemž pro plochy zeleně zůstává 34% (namísto stanovených 50%) a u č. 18 mají doplňkové stavby plochu 55m², což je 12% plochy pozemku a společně s podílem evidované plně zastavěné plochy poté 60%, přičemž pro plochy zeleně tak zůstává 40% (namísto stanovených 50%).

Pozemky u kterých byl zaměřen podíl ploch zastavěných doplňkovými stavbami v takové míře, že celková zastavěná plocha již zasahuje do minimálně stanovené plochy pro zeleň jsou vyznačeny níže na Obrázku č. 16. Dále je zde znázorněn pozemek vedený pod pořadovým číslem č. 18, v detailu se jedná patrně o stavbu nezapsanou do evidence katastru nemovitostí o výměře 56m² a bazén.



Obrázek 16: Zájmové území - diferenciacie zastavěnosti z ortofoto map (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)

Na obrázcích můžeme vidět naměřené plochy doplňkových staveb, které navýšily podíl zastavěné plochy. U pozemku pod pořadovým číslem 8 (viz Obrázek 17) se jedná o doplňkovou stavbu, která by patrně i svou výměrou měla být zaevidována

v katastru nemovitostí. U pozemku pod č. 16 (viz Obrázek 18) je naměřeno dalších 60m^2 plochy, taktéž se v detailu jedná o doplňkové stavby. Na tomto pozemku se nachází minimální procento zeleně.

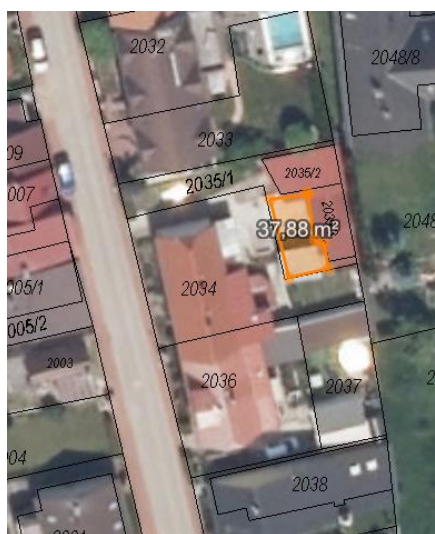


Obrázek 17: výměra pozemku č.8 zasahující do podílu zeleně (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)



Obrázek 18: výměra pozemku č.16 zasahující do podílu zeleně (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)

Další naměřené rozdíly zastavěné plochy se také nacházejí v lokalitě A). Pozemek pod pořadovým číslem 17, jak je zakresleno na Obrázku 19, se řadí též k nejhorším z pohledu zastavěné plochy. Naměřená plocha 39m^2 se z části skládá z drobné stavby a zpevněné plochy. Pozemek pod pořadovým č. 22 na Obrázku 20 zaujímá zpevněnou plochu o 73m^2 a další drobné plochy, které ponechávají minimální podíl pro zeleň.



Obrázek 19: výměra pozemku č.17 zasahující do podílu zeleně, (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)



Obrázek 20: výměra pozemku č.22 zasahující do podílu zeleně (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)

U níže uvedených příkladů z lokality A) můžeme vidět přítomnost dalších staveb. Tyto pozemky zdaleka nedosahovaly výměrou stavby k limitu koeficientu, ale stojí za zmínku vzhledem k další naměřené výměře. Na Obrázku 21 pozemek pořadové číslo 3 zaujímá naměřená plocha výměru 75m^2 , tedy navyšuje podíl zastavěnosti o 13%. Jak je patrné z detailu, jedná se o stavbu nezaevidovanou do katastru nemovitostí a další drobné stavby. Na Obrázku 22 pozemek pod č. 7 zaujímá stavba výměru 54m^2 , která není evidována v katastru nemovitostí.



Obrázek 21: výměra pozemku č. 3 nezasahující do podílu pro zeleň (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)



Obrázek 22: výměra pozemku č. 7 nezasahující do podílu pro zeleň (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)

Celkově bylo v rámci zájmového území vyhodnoceno nejčastější překračování koeficientu zastavěné plochy v lokalitě A). Tato lokalita se vyznačuje nejstarší zástavbou z celého řešeného území, stavby jsou zde již často stavebně i morálně zastaralé a jejich vlastníci ve větší míře přistupují k rekonstrukcím a dostavbám, stejně jako často kultivují a zvelebují i nezastavěné plochy, byť i na úkor zeleně. Řídit se podmínkami územního plánování je nutné i při těchto zmíněných změnách.

K rekonstrukci a rehabilitaci staveb kolaudovaných před 1. 1. 2000, kdy nabyl účinnosti územní plán, může docházet jen v rozsahu dodržení limitů jako pro rozvojová území (Regulativy funkčního uspořádání, 2018).

Lokality B) a C) byly oproti lokalitě A) zastavěny relativně nedávno, naměřené hodnoty zastavěné plochy byly v souladu s předpisy, jen v lokalitě C) došlo k minimálnímu přesahu u dvou případů.

V lokalitě A) jsou evidovány nejmenší plochy pozemků oproti lokalitám B) a C). Tento aspekt má bezpochyby vliv na překračování koeficientu zastavěné plochy,

když je často záměrem vlastníka zastavovat plochy doplňkovými stavbami (drobná stavba, dvůr, vjezd, bazén) spojenými s užíváním nemovitosti, čímž zastavěná plocha zasahuje v některých případech i do minimálního stanoveného rozsahu zeleně.

Plocha, v případech dodržení hodnot koeficientů zastavěnosti územního plánování ve výši $KZP_{(up)} 0,3$ a $KZ_{(up)} 0,5$ (Metodický pokyn, 2020) určená například pro zastavění doplňkovými stavbami vychází pro pozemek pod pořadovým číslem 9 z Lokality A) celkem $73m^2$, zatímco na pozemku z lokality C) pod č. 40 celkem $106m^2$. Aniž by tedy byly překročeny limity stanovených koeficientů, pozemek z lokality C) pod č. 40 skýtá pro majitele širší možnosti využití.

Tyto drobné stavby, které se neevidují v katastru nemovitostí (ÚZ, 2020) a doplňkové stavby byly zjištěny prostřednictvím leteckých snímků v nadměrném rozsahu v Lokalitě A).

Zastavěná plocha pozemku je nástroji územního plánování dostatečně ošetřena, jak je uvedeno ve stavebním zákoně, územní plánování řídí podmínky pro hospodárné využití zastavěného území (Zákon č. 183/2006 Sb., 2006).

Konkrétní podmínky výstavby na zájmovém území řídí Odbor stavební úřadu Městské části Praha 15, který „vydává rozhodnutí, sdělení a jiná opatření ve věci staveb, jejich změn a odstraňování“ (ÚMČ P15, 2021). Otázkou zůstává, jak regulovat na pozemcích doplňkové stavby, jejichž nekontrolované umístění má bezpochyby dopad na územím plněné, požadované funkce. Dodatečné zastavěné plochy zhoršují přírodní bilanci území, omezováním zeleně přispívají k oteplování území, omezují schopnost území absorbovat srážkové vody.

V rámci postupu zpracování detailnějších studií bych považovala za přínosné, pokud by katastr nemovitostí, či jiná veřejně dostupná evidence dokázala poskytovat více informací o zelených plochách a jejich podílu na sledovaném území.

6. Závěr

Bakalářská práce se soustředila na podmínky zastoupení zastavěné plochy pozemků a podílu plochy zeleně pro území hlavního města Prahy.

V první teoretické části byly vymezeny pojmy, které s ohledem na sledované téma byly čerpány ze vzájemné provázanosti mezi stavebním a katastrálním zákonem. Nezbytné bylo zjištění podmínek v rámci územního plánování, především Územního plánu a Regulativů funkčního a prostorového uspořádání, které stanovují limitní hodnoty koeficientů zastavěné plochy a hodnoty koeficientů zeleně.

Praktická část zahrnovala ověření získaných dat na jednotlivých pozemcích zájmového území k porovnání dodržení limitních hodnot koeficientů zastavěné plochy a zeleně. Touto analýzou bylo v lokalitě A) zjištěno překročení hodnot koeficientů zastavěné plochy u 12 pozemků z 26 pozemků. Byl zde překročen 30% podíl $KZP_{(up)}$ pro jednopodlažní budovy na 11 pozemcích a stanovený 15% podíl $KZP_{(up)}$ pro dvoupodlažní budovy byl překročen na 1 pozemku. Dále zde došlo i k nedodržení hranice minimální hodnoty podílu koeficientu zeleně $KZ_{(up)}$ 50%, a to na 4 pozemcích. V lokalitě B) stanovené limity koeficientů překročeny nebyly. V lokalitě C) byl pouze překročen 30% podíl koeficientu zastavěné plochy $KZP_{(up)}$ na 2 pozemcích.

Dalším cílem bylo ověření zastavěné plochy dle skutečnosti pomocí leteckých snímků. Tyto rozdíly byly zjištěny pouze v lokalitě A), kdy naměřenými procentními body ještě navýšily již překročené podíly zastavěné plochy, a to v 5 případech, kdy navíc zasahují až do podílu plochy určené pro zeleň.

Data získaná nástroji katastru nemovitostí byla vyhovující pro splnění všech cílů.

Za pozitivní považuji, že při souhrnném náhledu na celé zájmové území se v osídlení daří zachovávat významný podíl zeleně, který není nijak vzdálený podílu zeleně vyžadovanému místními regulativy. A to i bez ohledu na skutečnost, že městská část Praha 15 (Hostivař) patří v rámci Prahy k nejlépe vybaveným co do zastoupení zeleně v katastru obce, když zde existují větší plochy pro životní prostřední cenné městské krajinné zeleně, jakými jsou Hostivařský lesopark, nebo meandry Botiče.

Z pohledu zachování kvality životního prostředí jsem si ověřila funkčnost regulativů územního plánování, které přinášejí potřebné mantinely k ochraně zeleně jak pro veřejná prostranství, tak i právě pro dílčí území, jako jsou pozemky soukromých vlastníků využívané pro výstavbu rodinných domů. Ráda konstatuji, že se na poli územního plánování nejedná o žádný „ring volný“.

Tento postup může využít každý, kdo bude mít zájem získat informace o limitech využití pozemku, či většího zájmového území, z hlediska prostorového uspořádání potenciální výstavby včetně stanovených podmínek pro minimální podíl zelených ploch.

7. Přehled literatury a použitých zdrojů

7.1 Odborné publikace

Angel S., Parent J., Cicvo D.L., 2012: The fragmentation of urban landscapes: global evidence of a key attribute of the spatial structure of cities, 1990-2000. ENVIRONMENT AND URBANIZATION, p.249-283.

Baudyš P., 2014: Katastrální zákon – komentář. Nakladatelství C.H. Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-525-1.

Barešová E., 2020: Rozdíl mezi stavebním pozemkem a parcelou (online) [cit. 2020-12-03]. dostupné z <<https://www.estav.cz/cz/8775.rozdil-mezi-stavebnim-pozemkem-a-parcelou-co-rika-uzemni-plan-a-co-katastr-nemovitosti>>.

Blažek J., 2018: Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy. Nakladatelství ANAG, Olomouc, ISBN: 978-80-7554-107-9.

Fainstein S., DeFilippis, 2016: Readings in Planning Theory. Nakladatelství Wiley Blackwell, ISBN 978-1-119-04506-9.

ČZÚK, 2021: Ortofoto mapy (online) [cit. 2021-02-16], dostupné z <<https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/?p=22524>>.

ČZÚK, 2020: Nahlížení do katastru nemovitostí (online) [cit. 2022-11-02], dostupné z <<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>>.

ČZÚK, 2020: Zobrazení mapy (online) [cit. 2022-11-02], dostupné z <<https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>>.

Fialová E., 2016: Územní plánování - od územně plánovacích podkladů po územní rozhodování. Nakladatelství ČKAIT, Praha, ISBN 978-80-87438-83-1.

Christienb L. [ed.], 2020: Sensitivity of green spaces to the process of urban planning. Three casestudies of Madrid, ISSN: 0264-2751.

IPR Praha, 2020: Celoměstský systém zeleně a ÚSES (online) [cit. 2020-12-20], dostupné z <<https://www.iprpraha.cz/clanek/61/celomestsky-system-zelene-a-uses>>.

IPR Praha, 2020a: Pražské stavební předpisy (online) [cit. 2020-12-04], dostupné z <<https://www.iprpraha.cz/psp>>.

IPR Praha, 2020b: Prostorová regulace (online) [cit. 2020-12-20], dostupné z <<https://www.iprpraha.cz/clanek/58/prostorova-regulace>>.

IPR Praha, 2020c: Prostorová regulace (online) [cit. 2020-12-20], dostupné z <<http://iprpraha.cz/clanek/53/uzemni-plan-sidelniho-utvaru-hl-m-prahy>>.

- IPR Praha, 2020d: Regulační plán (online) [cit. 2020-12-04], dostupné z <<https://www.iprpraha.cz/clanek/136/regulacni-plan>>.
- IPR Praha, 2020e: Změny územního plánu (online) [cit. 2020-12-04], dostupné z <<http://iprpraha.cz/clanek/68/zmeny-uzemniho-planu>>.
- Janáč M., 2016: Zastavěná plocha pozemku a zastavěnost pozemku (online) [cit. 2020-12-03], dostupné z <<https://www.master-esign.cz/blog/odborne/zastavena-plocha-zastavenost-a-problemy-ktere-vytvareji>>.
- Jedwab R., Loungani P., Yezer, A. 2021: Comparing cities in developer and developing countries: Population, land area, building height and crowding. REGIONAL SCIENCE AND URBAN ECONOMICS, 86.
- Kliková A., Havlan P., Valachová K., Hamplová E. 2009: Stavební právo - praktická příručka. Nakladatelství Linde, Praha, ISBN 978-80-7201-764-5.
- Klokočka J., Nosek I., Svoboda M., Votický R., Zavřel Z. 2015: Metodika zadávání územních plánů. ISBN 978-80-01-05768-1.
- Maier K. a kolektiv, 2012: Udržitelný rozvoj území. Nakladatelství Grada Publishing, a.s., Praha, ISBN 978-80-247-4198-7.
- Maier K., 2000: Územní plánování. Vydavatelství ČVUT Praha. ISBN 80-01-02240-4.
- Metodický pokyn, 2020: Metodický pokyn (online) [cit. 2021-12-20], dostupné z <https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/pup/metodicky_pokyn.pdf>.
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2020: V čem budou spočívat základní změny v novém zákoně? (online) [cit. 2020-12-02], dostupné z <<https://www.mmr.cz/cs/caste-dotazy/novy-stavebni-zakon/hlavni-zmeny-noveho-zakona>>.
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2020: Kdy bude nový zákon platit? Kdy se počítá s nabytí účinnosti? Jaký je nyní další legislativní postup? (online) [cit. 2020-12-02], dostupné z <<https://www.mmr.cz/cs/caste-dotazy/novy-stavebni-zakon/ucinnost-noveho-zakona>>.
- Nezhyba J., 2020: Novela stavebního zákona a správního řádu od ledna 2021 urychlí povolování staveb (online) [cit. 2020-12-20], dostupné z <<https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/7356-novela-stavebniho-zakona-a-spravniho-radu-od-ledna-2021-urychli-povolovani-staveb>>.
- Pekárek M., 2015: Pozemkové právo. Nakladatelství Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Brno, ISBN 978-80-210-7750-8.
- Potěšil L., Roztočil A., Hrušová K., Lachmann M. [eds], 2013: Stavební zákon - komentář. Nakladatelství C. H. Beck, Praha, ISBN 978-80-7400-462-9.
- Průcha P., Kliková A., 2014: Veřejné stavební právo. Nakladatelství Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Brno, ISBN 978-80-210-7062-2.

Rehachova T., Pauditsova E., 2004: Evaluation of urban green spaces in Bratislava. BOREAL ENVIRONMENT RESEARCH. 6], p.469-477.

Šustrová D., Borovička P., Holý J., 2017: Katastr nemovitostí. Nakladatelství Wolters Kluwer ČR, 388 s., ISBN 978-80-7552-774-5.

ÚM Č15, 2021: Odbor stavební(online) [cit. 2020-12-20], dostupné z <<https://www.praha15.cz/odbor-stavebni/ms-1530/p1=1530>> .

Umlášková Z., 2020: Pravomoci stavebního úřadu - co může zakázat a co musí posuzovat (online) [cit. 2020-12-04], dostupné z <<https://www.estav.cz/cz/2841.pravomoci-stavebniho-uradu-co-muze-zakazat-a-co-musi-posuzovat>> .

ÚÚR, 2019: Obec a územní plánování. Brno. ISBN 978-80-87318-77-5.

ÚZ č.1365 – Katastr nemovitostí, Zeměměřictví, Pozemkové úpravy a úřady. Vydal: Sagit, a.s., Ostrava, ISBN: 978-80-7422-400-9.

7.2 Legislativní zdroje

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55/2018.

Zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění

Vyhláška 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění

8. Seznam obrázků a tabulek

Obrázek 1: Druh pozemku (Vyhláška č.357/2013 Sb., 2013)

Obrázek 2: Výřez územního plánu (IPR Praha, 2020)

Obrázek 3: Výřez ÚP – funkční využití území (IPR Praha, 2020)

Obrázek 4: Zájmové území KN (ČZÚK upravila Vilímková, 2020)

Obrázek 5: Zájmové území ÚP (IPR Praha upravila Vilímková, 2020)

Obrázek 6: Lokalita A, funkční využití OB (IPR Praha, 2020)

- Obrázek 7: Lokalita B, funkční využití OB (IPR Praha, 2020)
- Obrázek 8: Lokalita C, funkční využití PS (IPR Praha, 2020)
- Obrázek 9: Zájmové území, zaměření plochy (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
- Obrázek 10: Lokalita – podíl zastavěné plochy a zeleně
- Obrázek 11: Lokalita A – 12 pozemků s překročeným $KZP_{(up)}$ (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
- Obrázek 12: Lokalita B – podíl zastavěné plochy a zeleně
- Obrázek 13: Lokalita C – podíl zastavěné plochy a zeleně
- Obrázek 14: Lokalita C – 2 pozemky s překročeným $KZP_{(up)}$ (ČZÚK upravila Vilímková 2021)
- Obrázek 15: Lokalita A – navýšení podílu $KZP_{(kn)}$ měřením dle ortofoto mapy
- Obrázek 16: Zájmové území - diferenciacie zastavěnosti z ortofoto map (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
- Obrázek 17, výměra pozemku č.8 zasahující do podílu zeleně (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
- Obrázek 18, výměra pozemku č.16 zasahující do podílu zeleně (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
- Obrázek 19: výměra pozemku č.17 zasahující do podílu zeleně (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
- Obrázek 20: výměra pozemku č.22 nezasahující do podílu zeleně (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
- Obrázek 22: výměra pozemku č.7 nezasahující do podílu pro zeleň (ČZÚK upravila Vilímková, 2021)
-
- Tabulka 1: Lokalita A – pořizena data, výpočet $KZP_{(kn)}$
- Tabulka 2: Lokalita B – pořizena data, výpočet $KZP_{(kn)}$
- Tabulka 3: Lokalita C – pořizena data, výpočet $KZP_{(kn)}$
- Tabulka 4: Plochy zasahující do podílu plochy zeleně