

Čím lze odůvodnit plošný růst sídel? Jak stanovit přiměřenost záborů ploch?

A-SPEKTRUM s.r.o. České Budějovice
Institut regionálního rozvoje s.r.o. Brno
Posudky EIA/SEA, 2015

Stavby se zakusují do krajiny

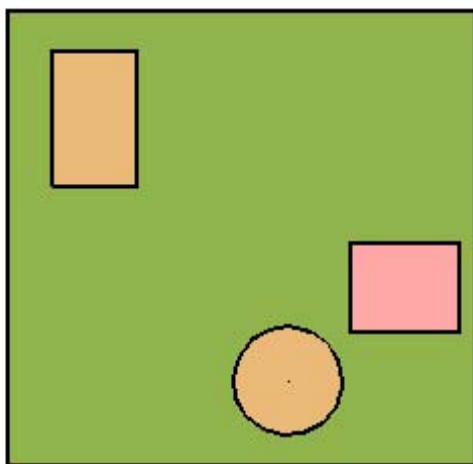


Tak tomu bylo vždy –
snaha vytěžit z přírody co nejvíce

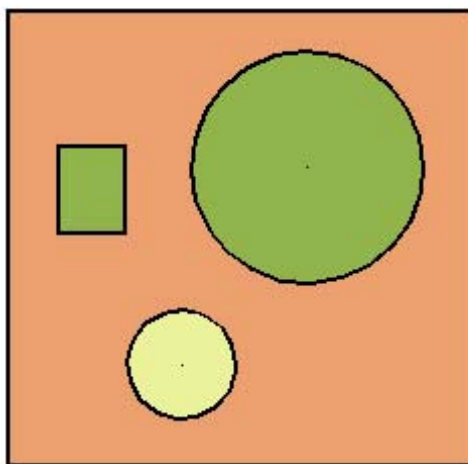


Poměr přírodního a umělého v čase

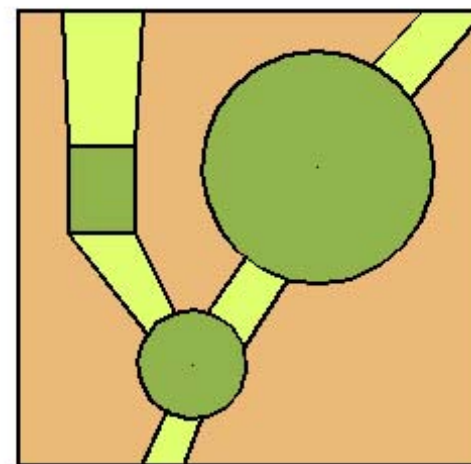
zhoršování a posilování biologické hodnoty území – podmínek pro život



území před průmyslovou revolucí



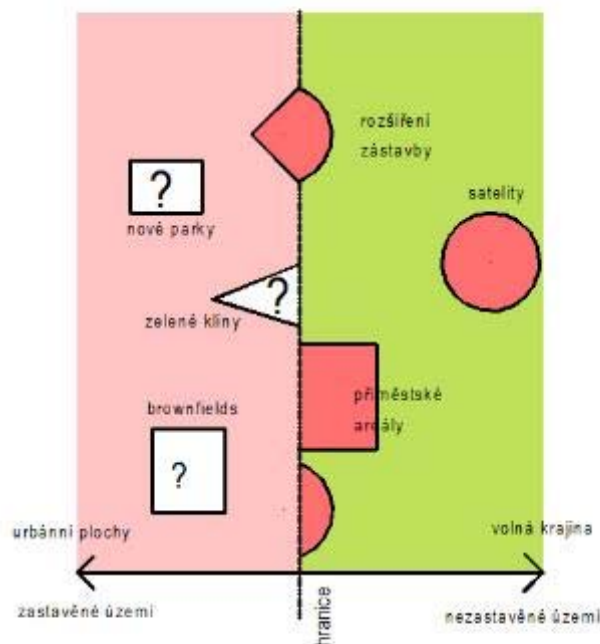
území po průmyslové revoluci



zelené koridory, klíny a infrastruktura

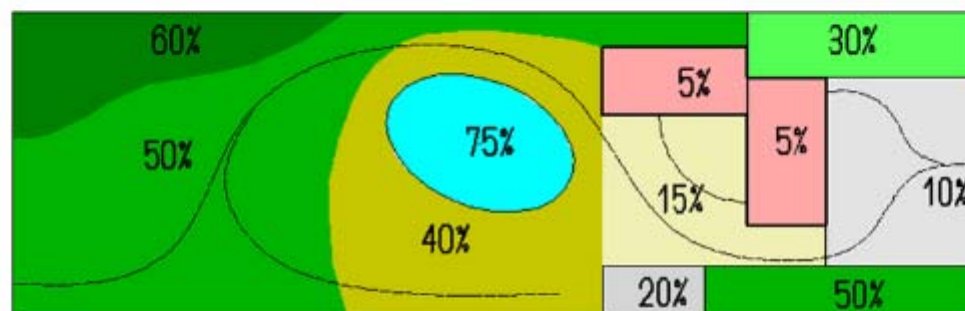
Hranice ZÚ – NÚ

základní prvek návrhu územního plánu



Pohyblivá hranice mezi zastavitelnými a nezastavitelnými plochami

Míra zapečetění pozemku



$\varnothing B = 41\%$

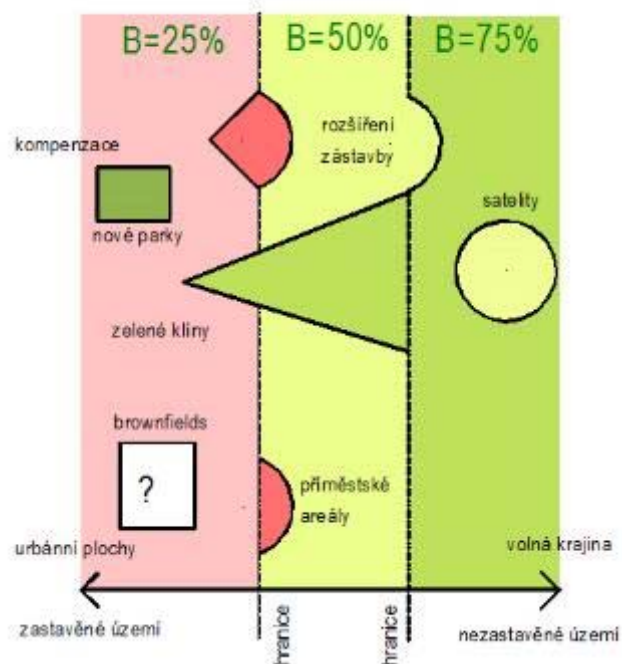
SCHEMA PLOŠNÉHO VYUŽITÍ - ZAPEČETĚNÍ POZEMKU
RETENČNÍ SCHOPNOST A BIOLOGICKÁ HODNOTA ÚZEMÍ

Co s tím?

- Regulace – hranice zastavěného území, hustoty, poplatky a daně
- Náhrady – kompenzace biologické újmy, revitalizace
- Nároky – harmonické řešení staveb (přírodní stavitelství, lidová architektura, autonomní domy)



Přechodová zóna



Hranice mezi zastavitelnými a nezastavitelnými plochami
s přechodovou zónou

MOŽNOSTI ZDŮVODNĚNÍ PLOŠNÉHO RŮSTU SÍDLA

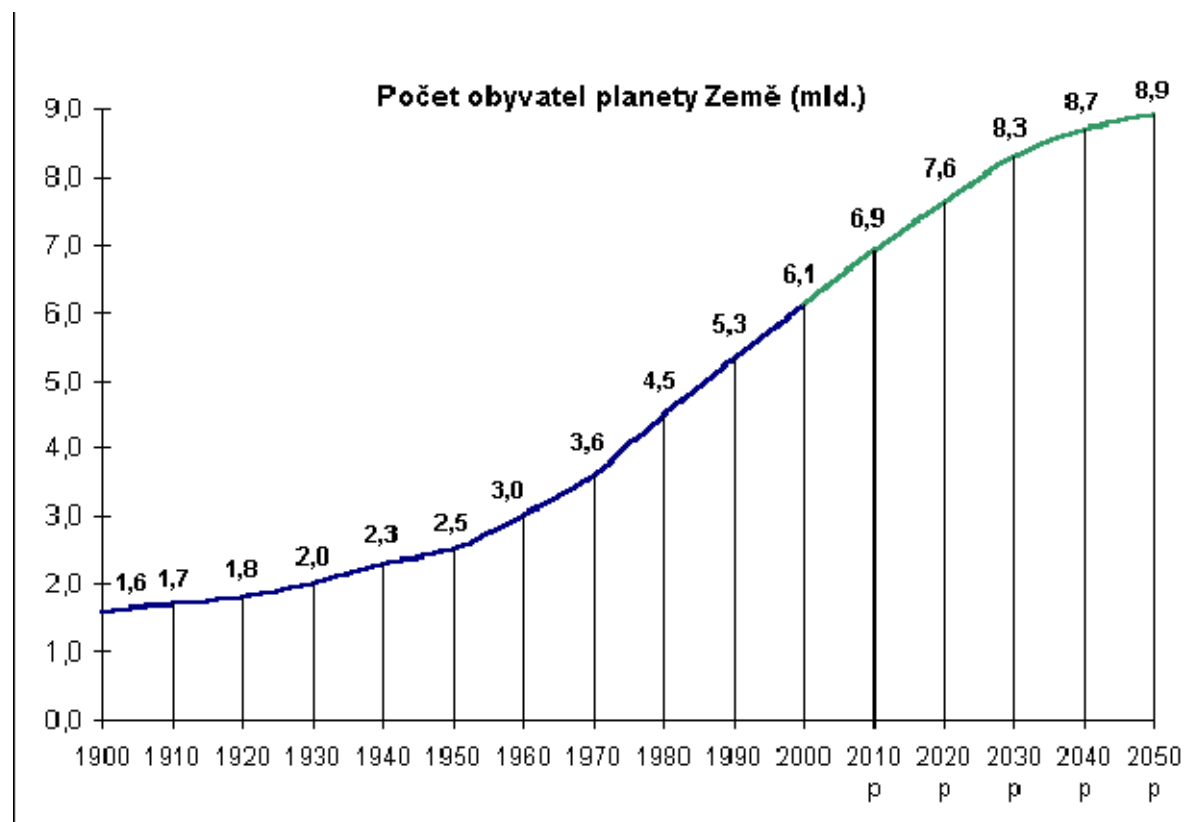
1. Podle velikosti a významu sídla – přiměřenost záboru v ha
2. Podle polohy v sídle – přednost v ZÚ, proluky, klíny
3. Podle úlohy v koncepci a kompozici města – urb.osy, rozvojové směry
4. Podle vybavenosti a skladby sídla – doplnění potřebné funkce
5. Podle charakteru sídla a krajiny – zástavba koncentrovaná, rozvolněná apod.
6. Podle zásahu do vodních poměrů území a klimatických poměrů – eroze, záplavy
7. Podle dopravní dostupnosti, zejména na železnici – vazba na DI
8. Podle energetických a surovinových zdrojů, stopy – využití místních surovin
9. Podle demografie – obyvatelé, pracovní příležitosti – trend dem.růstu
10. Podle vývojové časové řady – stavební aktivity a zábory
11. Podle míry kontinuity ploch a míry polyfunkčnosti – doplnění zástavby
12. Podle návazností v území, potenciálu v regionu – širší vazby a trendy
13. Podle zásahu do biologické hodnoty - neporušenosti a rozmanitosti území
14. Podle atraktivity, tradic a trendů – potenciál nového zhodnocení
15. Podle významu veřejného zájmu, popř. soukromého zájmu - priority
16. Podle rizik a zranitelnosti území – předcházení škodám a možná náprava.

HUSTOTY - ZALIDNĚNOST

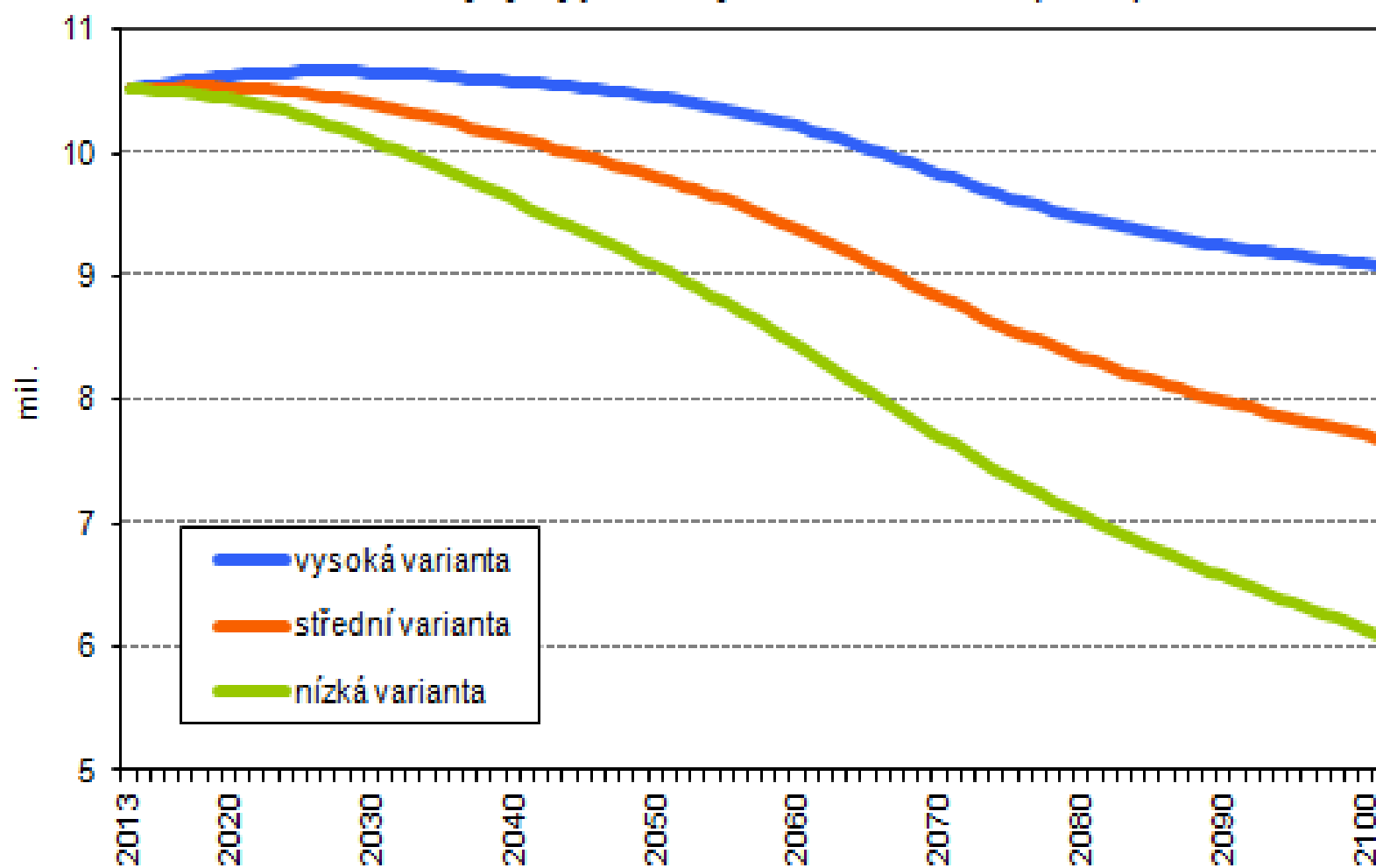
Země	Rozloha	Obyvatel	Hustota	Podíl území
	tis.km ²	mil.ob.	ob/km ²	ha/1ob
Česká republika	79	11	139	7
Polsko	311	30	96	10
Rakousko	84	7	83	12
Německo západní	250	53	212	5
Velká Británie	244	52	213	5
Španělsko	500	30	60	17
bývalý Sovětský Svaz	22400	225	10	100
Indie	3300	450	136	7
Čína	9597	1354	141	7
Brazílie	8512	201	24	42
USA	9631	312	32	31
Země celkem	150000	6000	40	25

Pozn: min.podíl území na 1 obyvatele je: 2ob/ha x2na krajinox2na rezervu, tj.0,5 ob/ha, tj. **2ha/1 ob.**
 Vysoké hustoty s nízkou úrovní vedou k epidemiím a válkám.

Prognóza světová



Očekávaný vývoj počtu obyvatel do roku 2101 (k 1. 1.)



Pramen: Projekce obyvatelstva ČR do roku 2100, Český statistický úřad, červenec 2013

Hustoty zastavěného území

Základním ukazatelem využívání území je ukazatel hustoty obyvatel. Lze spočítat, že hustoty obyvatel do 5 obyv./ha jsou optimální pro obživu a hospodaření v malých skupinách lidí, hustoty okolo 10 - 20 obyv./ha jsou optimální v zastavěném území, a to s maximem okolo 30 obyv./ha. Hustoty nad 50 obyv./ha v sídelním průměru již nejsou dobře přijímány a nejsou z dlouhodobého hlediska udržitelné.

Zatímco stavíme některá nová sídliště s hustotami nad 100 obyv./ha, tak například město Brno jako celek má v zastavěném území hustotou 17 obyv./ha, město České Budějovice 18 obyv./ha. Z toho vyplývá, že vymezení nových zastavitelných ploch v územních plánech takových měst již naráží na svoje limity a urbanisté by se měli především soustředit na lepší využití vnitroměstských ploch a plochy pro novou výstavbu navrhovat jen ve velmi omezené míře.

Pro zástavbu soběstačnými domy se samozásobitelskými zahradami je optimální hustota přechodové zóny 10 - 20 obyv./ha, tj. asi 2 - 4 areály na 1ha, velikost pozemku 2500 – 5000 m².

Potřebujeme nové urbánní plochy?

- Varování před změnami klimatu a přírodními katastrofami je tady.
- Objevuje se riziko vzniku tzv. městského tepelného ostrova.
- Cestou obrany je zadržování vody a sázení stromů.
- K zachování života na Zemi potřebujeme zachovat přírodní plochy a vodní režim.

Exaktní analýza ploch

Prognóza počtu obyvatel

Poměr obyvatel

$$O_n/O_s.100\%$$

Poměr ploch

$$P_n/P_s.100\%$$

Plochy pro bydlení – práci – rekreaci – infrastrukturu

Poměr hustot

$$H_n/H_s$$

Vyčíslení přiměřenosti růstu

Je možné spočítat jediné číslo, které by vyjadřovalo

míru předpokládaného růstu sídla,

tzv. „**koeficient růstu sídla**“ **KRS** (hustota před realizací / hustota po realizaci).

Porovnání KRS za období minulé (-n) s KRS za plánované období budoucí (+n) by nám celkem věrohodně mohlo vypovídat o tom, jak „přiměřeně“ jsou navržené plochy naplánovány (**R**):

$$R = KRS_{+n} / KRS_{-n} = \text{cca } 1,0$$

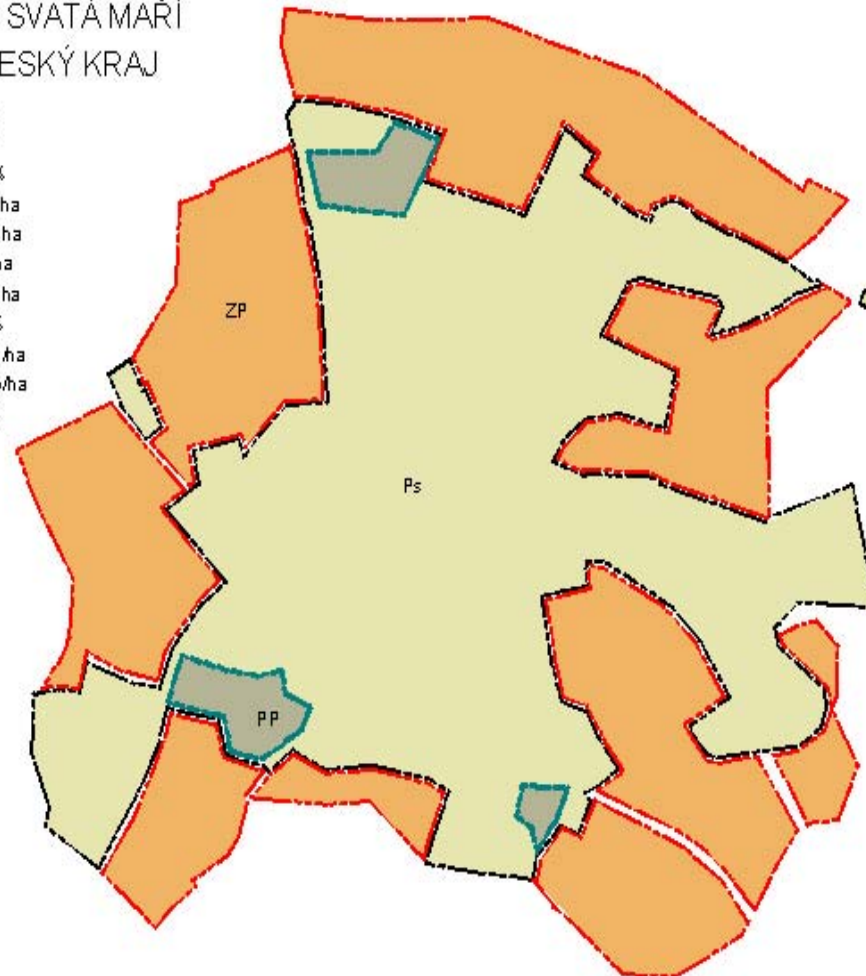
(přiměřené by bylo rozmezí např. 0,95 – 1,05, nepřiměřené více než 1,15).

Přitom by měla být **biologická hodnota území B** udržena na přiměřené úrovni (v průměru do 50%): **$BR = B_n / B_s = \text{min. } 1,0$**

ÚP Svatá Maří, KRS = 1,45

SÍDLLO SVATÁ MAŘÍ
JIHOČESKÝ KRAJ

O -n= 222
O+n= 277
RO = 125 %
Ps= 23,20 ha
ZP= 20,33 ha
PP= 1,38 ha
Pn= 44,91 ha
RP = 183 %
Hs= 9,0 ob/ha
Hn= 6,2 ob/ha
KRS= 1,45



Zdůvodnění nových zastavitelných ploch

Argumenty:

pro zábor

proti záboru

- privátní důvody
- lokální důvody
- vyšší veřejné zájmy
- globální trendy

Negativní příklady - satelity



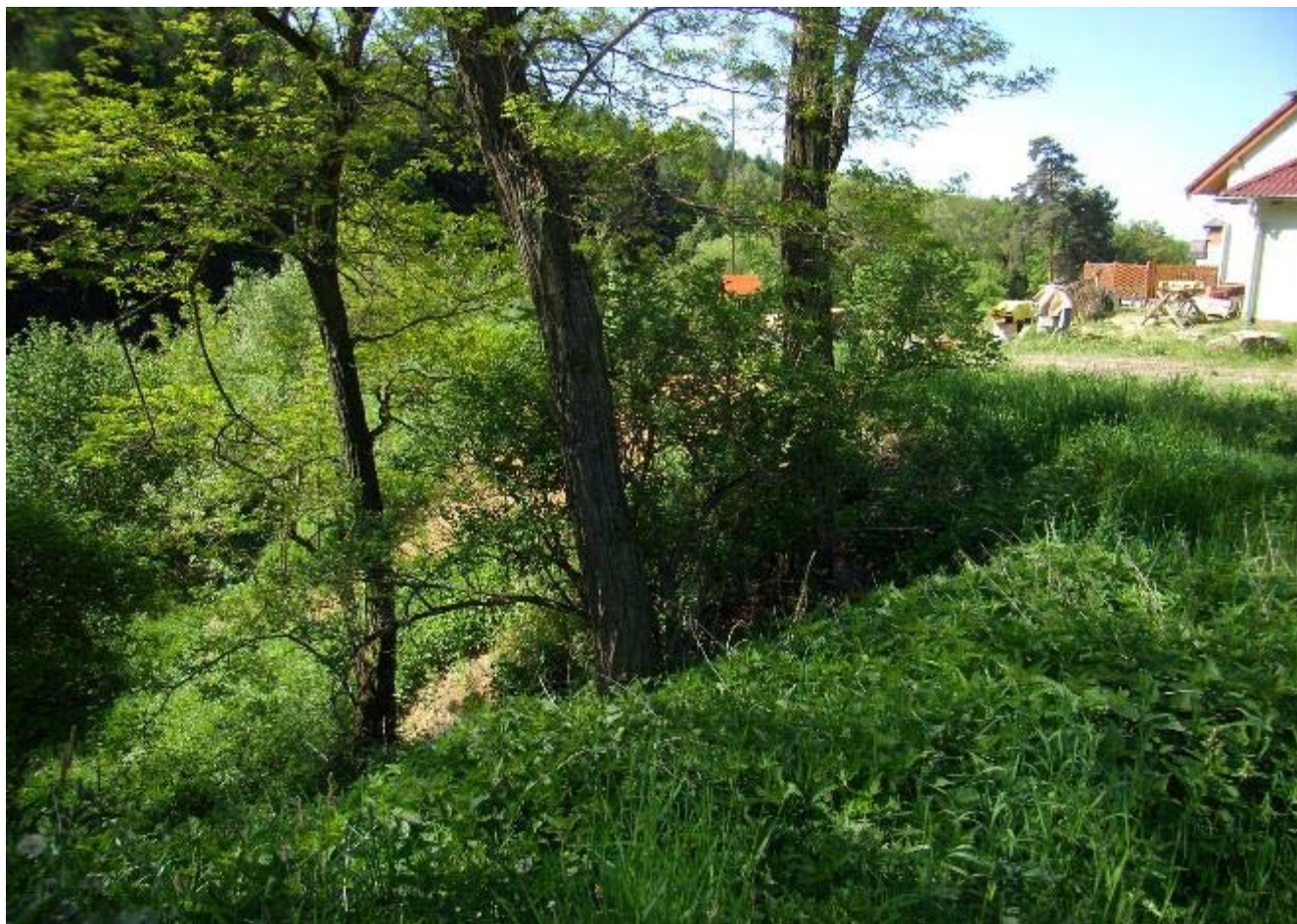
Toto není cesta



Stavba vedle Pravčické brány (NP)



Dál a dál...



Popravy živých stromů (Úsilné)



Městské aglomerace – místa kde se již nedá žít



Přehučtění sídlišť



Pozitivní příklady – přírodní zahrady



Nástroj URBANKA

URBANKA umožňuje **optimalizaci potřeby** ploch pro novou bytovou výstavbu, přičemž rozvojové nároky hodnotí s ohledem na:

- zvolenou koncepci urb. rozvoje obce,
- na prognózu růstu počtu obyvatel,
- na volbu forem zástavby,
- na demografická specifika území.

Spolupráce s IRI Brno:
balance potřeby zastavitelných ploch

Ing.arch. Stanislav Kovář CSc.
ekologické územní plánování
www.up-studio.cz