



Zápis z pracovní schůzky PS Urbanismus

Ze dne 30. 11. 2021

Čas 10:00 – 12.30 hod

Předseda: v zastoupení Stašek Žerava (přítomen osobně)

Přítomni členové: Vladimír Mackovič, Dana Pokojová

Zoom připojeni: Pavel Petrů, Ondřej Rys, Hana Zachová, Václav Zůna

Hosté: Vít Zeman - náměstek primátorky města Jihlavy

Sekretář PS: Kateřina Slaná

Omluveni: Milan Košař, Jaromír Hainc, Ivan Plicka

ZAHÁJENÍ:

S. Žerava předal PS informaci, že po dohodě s M. Košařem plánovaná schůzka dne 21. 12. 2021 byla z epidemiologických důvodů zrušena. Další zasedání PS proběhne v lednu, termín bude e-mailem upřesněn.

S. Žerava předal PS informaci, že dne 26. 11. 2021 proběhla na ČVUT konference „*Inventura urbanismu*“.

Fakulta hodnotila památkovou podstatu českých sídel a vznikl z toho elaborát /kniha/. Je to sumář pětileté „analytické“ práce. Pokus, jak objektivizovat nahlížení na architekturu a urbanismus v historických jádrech. Autenticita nestačí, musí být aplikovaná na nové věci.

Šest zkoumaných měst bylo zvoleno tak, aby bylo možné metodické zobecnění - nezabývali se malými sídly. Odlišnosti extrémního počtu českých sídel (velikostí, polohou, vývojem, rozvojovými potenciály) je ale třeba chápat jako zásadní problém, protože se dotýká velkého počtu obyvatel, obrovské výměry hospodářsky využívaného území, krajiny, životního prostředí, ve které se zásadně mění životní styl se socio-demografickými důsledky.

Na příštím zasedání by tomuto výzkumnému úkolu a jeho výstupům PS mohla věnovat nějaký čas, jak tento nesmírně obsažný materiál prakticky využít. Určitě se třeba promyslet, jakby bylo možné tuto promyšlenou a systematickou metodiku zkoumání sídel využít jako dost zásadní územně analytický podklad pro zpracování územně plánovací dokumentace, jak ji využít při stanovování kritérií pro úpravy či dostavby památkových objektů, nebo objektů uvnitř památkových rezervací či zón.

HLAVNÍ TÉMA: VZTAH SAMOSPRÁVY A INVESTORA (DEVELOPERA)

Uvítání hosta - náměstkyně primátorky města Jihlavy Ing. Vít Zemana.



Úvod S. Žerava

Developeři realizují své stavební záměry uvnitř sídel za účelem zisku. Využívají k tomu rozvojové potenciály sídla - prostor, dopravní, technickou a občanskou infrastrukturu, kupní sílu obyvatel, zdroje pracovních sil. Rozevírají se přitom nůžky mezi rozvojem sídla na jedné straně a kvalitou prostředí a podmínkami pro život stávajících a nových obyvatel ve městě na straně druhé.

Pokračovat v tom je neudržitelné, což si uvědomují samosprávy čím dál většího počtu sídel. A v mnoha z nich vznikají modely, jak uvedený rozpor eliminovat – nikoliv na úkor developerů, ale ve prospěch všech. Město Jihlava je jedním z nich. Ale na rozdíl od mnoha jiných samospráv možné řešení nejen hledalo, ale podrobilo ho širokým projednání s více než stovkou stakeholderů různých zájmů a úrovní. Získalo tak nenahraditelnou zpětnou vazbu na úvodní verzi přijatých opatření, které se omezovaly především na „finanční příspěvek developera na veřejnou infrastrukturu“. Od té doby došlo ke zcela zásadní změně strategie – zjednodušeně řečeno: smyslem už není zisk peněz, ale dosažení co nejvyšší kvality budovaných staveb a prostor postavené na základě dobrovolné spolupráce developera se samosprávou, vždy na základě oboustranné dohody (plánovací smlouvy).

Dotaz S. Žerava

Proč se do toho pustili a v jakém rozsahu?

V. Zeman

Na poslední schůzce na ČKA se zamýšleli nad tím, co udělat s kvalitou projektů realizovaných ve městě a s jejich dopady na financování ze strany města (provoz, údržba developerem vybudovaných, ale městu předaných staveb, zařízení a prostor města). Na začátku byla frustrace z toho, že Politika architektury a stavební kultury a její vágní uplatňování má prakticky nulový vliv na zlepšení kvality vystavěného prostředí. A začali hledat jiné způsoby zlepšení kvality. Město Jihlava přitom znalo sílu i nedostatky územního plánu a jeho zcela nedostatečný vliv na dosažení urbanistické kvality. Stejně jako složitost, časovou náročnost a nezanedbatelnou cenu pořizování regulačních plánů pro všechny aktuální rozvojové plochy města.

Tyto skutečnosti je vedly k tomu, aby problém kvality podchytili účinněji - v daném místě a v daném okamžiku. Vydáním předvídatelných pravidel pro výstavbu a zakotvením dohodnutých kvalitativních parametrů do plánovací smlouvy s konkrétním developerem. Podobné dohody již uzavírali na MČ v Praze 5 - to byla pro Jihlavu motivace, ale ne vzor. Protože to, co je možné dohodnout v místní části Prahy, je nedosažitelné ve městě o velikosti 100 000 obyvatel. Jasně se ukazuje, že každé město (sídlo) potřebuje pro dosažení kvality a regulaci růstu vedle obecně platných zákonů a vyhlášek svá pravidla zohledňující specifika daného sídla.

Při přípravě podkladů pro jednání s investory (pravidla pro výstavbu, plánovací smlouva, algoritmus výpočtu finančního příspěvku atd.) spolupracovalo město Jihlava z důvodu zajištění právní legitimacy s advokátní kanceláří Frank Bold. Současně byl nastaven systém slev, včetně promíjení investičního příspěvku jihlavským občanům. Systém nebyl zpočátku dokonalý, námitky měla opozice, ale např. i developerské skupiny, které sice chtěly s městem spolupracovat, vítaly transparentnost a předvídatelnost pravidel, ale z počátku nebyla pravidla dokonalá a město navíc neumělo tato pravidla používat.

Jihlava si uvědomila, že pravidla pro jednání s developery se musí stát celorepublikovým tématem, soustředila se na osvětu a široké projednání se všemi zainteresovanými institucemi. Zpočátku jich bylo hodně proti, např. MMR ČR, zpochybňovala se zákonnost této iniciativy samospráv, mluvilo se o „dvojím zdanění“, a to i přes to, že spolupráce byla, je a bude dobrovolná a právně nevymahatelná. Přitom bylo ale čím dál víc jasné, že jde o zacelení „díry“ v systému developerské výstavby a otevřel se prostor pro vzájemný dialog, který musí mezi městem a developery existovat. Developeři se mu nebrání, ale potřebují kvalifikované partnery a chtějí mít rovné podmínky. Zjistilo se, že největším



problémem je malá, v horším případě žádná komunikace mezi městem a developery a úřadem (Magistrátem)...

Město zase zjistilo, že největší zátěží není podíl města na budování infrastruktury ve fázi realizace developerských záměrů, ale údržba infrastruktury, veřejných prostranství. Zjistili, že projekt nekončí „kolaudací“, ale dlouhodobými náklady na zajištění „udržitelností“.

Jihlavská samospráva vysvětlovala investorům nevyhnutelnost vybírání příspěvku na budování infrastruktury, ale neúspěšně, tím méně občany – drobné stavebníky nedokázala přimět ke spolupráci. Nepřesvědčila je ani publikace “Spoluúčast privátního sektoru na veřejných výdajích” zpracovaná pro MČ Praha 10 (Maier, Řezáč, Jablonská z FA ČVUT v Praze). Jihlavští podnikatelé to brali jako šikanu a místní obyvatelé to nepřijali vůbec. Město začalo přemýšlet, proč to nefunguje. Po třech měsících nefungování předpřipraveného materiálu proběhly schůzky s jihlavskými podnikateli, kteří dali návrh výpočtu finančního příspěvku, přijatelný pro všechny kategorie investorů. Včetně snížení (až odpuštění) příspěvku, pokud investor přinese urbanisticky kvalitní, provozně úsporná a environmentálně progresivní řešení. Město získalo zásadně odlišný pohled – dospělo k závěru, že nejdůležitější není výše příspěvku, ale **udržitelný urbanismus**.

Město proto nově stanovilo parametry hodnocení kvality projektu, které developeri a jejich architekti předem znají.

Dodržení kvalitativních parametrů si tak mohou výrazně snížit výši příspěvku, případně až na nulu.. Město sice „vybere“ méně, ale jeho budoucí náklady budou výrazně nižší, takže přispívat nepotřebuje. Získá udržitelnou stavbu či komplex - urbanisticky kvalitní, provozně ekonomický a environmentálně šetrný.

Popsaná změna strategie se projevila v úpravě pravidel pro jednání s developery, která jsou z 70% schválená. Město i developeri mají k dispozici jednoduchou tabulku (nástroj města), která má 11 bodů hodnocení. (mj. klimatickou část, stavební část atd.).

Dopracovává se ještě zbývající strategie a v červnu r. 2022 by měl být celý systém uceleně upgradovaný.

Poznámka:

Není třeba skrývat, že parametr intenzity využití území, hustoty zástavby podlažnosti již není jen akademickým parametrem prostorovým, kompozičním apod., ale také (a především) klíčem k udržitelnému urbanismu při zachování jeho kvality! Udržitelný urbanismus se tak stává nejenom středobodem zájmu developera, budoucích uživatelů stavby, ale konečně také zájmem města, který poskytuje své území, infrastrukturní potenciál, a které se bude o veřejné prostory vybudované developerem trvale starat.

V současné době má Jihlava k dispozici:

- „Manuál pro výstavbu“
- návrh plánovací smlouvy
- návrh na výpočet investičního příspěvku
- návrh 11ti bodového hodnocení „urbanistické udržitelnosti“

Průběh projednání s městem:

- předložení PD (u složitějších případů návrh studie),
- kontrola dodržení Manuálu pro výstavbu,
- konzultace a schválení v komisi architektů,
- projednání v Pracovní skupině pro výstavbu (složena ze zástupců vedoucích odborů, kteří mají pod sebou jak státní správu, tak samosprávu).



- na jednání pracovní skupiny je pozván investor, stavebník, developer (ideálně s architektem) a na místě dostane vyjádření!!! (=koncentrované řízení v praxi!)

Poznámka:

Pro hodnocení klimatických parametrů (čím dál závažnější kritérium udržitelnosti) má Jihlava zpracovanou Územní strategii a ustavené „Sdružení akademiků z ČR a SR – což jsou kvalitní odborníci pro danou oblast).

DISKUSE:

- *Co investory nutí jít tímto procesem, proč by měli jít na komisi konzultovat. Co nutí developera k této komunikaci?*

Chtějí spolupracovat s městem a dohodnout se.

Potřebují město, např. z hlediska napojení sítí a dopravního napojení, kvůli navazujícím veřejným prostranstvím, hladkého a rychlého průběhu projednání a povolovacích řízení apod.

Nestalo se, že by někdo neuvažoval o hledání řešení, pokud je z jejich hlediska zajímavé a výhodné. Spolupráce je pro ně výhodná z mnoha důvodů - časových, finančních, a je motivující z hlediska udržitelnosti. Začínají si uvědomovat, že udržitelnost neznamená náklady navíc, ale naopak úsporu všeho a všech... Nabízíme varianty, které nebyly dříve zvažovány.

- *Jak se to k developerům dostane?*

Postupně. Momentálně o tom ví Jihlava a kraj. Věří, že postupně to bude ve větším měřítku.

Je velký zájem ze strany úvěřujících bank.

- *Jednáte dopředu s bankami o záměrech?*

V tuto chvíli se jedná pouze s právníky.

Město svým kreditem a transparentností garantuje, že nepovolí v rámci stavebního řízení nekvalitní projekt, takže nepřipadají v úvahu bezdůvodné výkyvy RN (dumping, ani eskalace). Pro developery je to srozumitelné.

- *Je jistě žádoucí, když existují jasná pravidla, když jsou vyřčena předem a jsou stabilní - nemění se. To je pro investory stabilní prostředí. Zdá se, že v Jihlavě to tak funguje.*

Vycházíme z naší situace. Územní plán je cca z 80% vyčerpaný, město má o aktivitu developerů zájem a developeri mají zájem o Jihlavu. To je dobrý předpoklad nesnižovat laťku urbanistické kvality. A našim úkolem je developery přesvědčit, že požadavek na vysokou urbanistickou kvalitu není pro ně komplikace nebo dokonce trest, ale také jejich bytostný zájem, který se jím vrátí (nejenom referenčně, spokojeností klientů, ale i z hlediska efektivnosti jejich projektů – realizačních, komerčních a dlouhodobě provozních).

A jestli se jihlavský model spolupráce s developery může stát podkladem pro nějakou obecnou metodiku? Se vší opatrností (jde o rodící se přístup!) ano, ale samozřejmě jen pro srovnatelná města (velikostí, mírou rozvoje stanovenou ve strategickém plánu, zájmem developerů, rozvojovými potenciály). Jihlavský model má náskok v nezvykle širokém projednání, v průběžném ověřování praxí a v úpravách těch jeho částí, které se ukázaly jako nefunkční, nespravedlivé, kontraproduktivní atd. Poslední inovace by měla být schválena v září 2022 – poté má smysl uvažovat o jeho širším uplatnění, či spíše využití jako podkladu pro obecnější metodiku.

- *Územní plán (v současné podobě) není dostatečným nástrojem pro dosažení urbanistické kvality a už vůbec ne udržitelného urbanismu. Vesměs v něm chybí environmentální požadavky, podobně jako v platné (a tedy vymahatelné) legislativě. Města si samozřejmě mohou u veřejných investic a na svých pozemcích laťku zvednout. Ale jak k tomu přimět privátní vlastníky a developery? Jak developera donutit, aby konal nad rámec zákonů a vyhlášek, které jsou dané?*



Investor musí mít smlouvu o výstavbě. Vzniká dialog a jde o to, aby investor odešel s tím, že něco získává a ne jen platí nějaký „odpuštěk“. Např. zelenou střechou nebo modrozelenou infrastrukturou v parteru získá energeticky a klimaticky příznivé řešení, a současně může jít o nefinanční plnění jeho příspěvku vůči městu.

- *Jste (město Jihlava) vlastníkem infrastruktury?*

Ano, ta je naše. Smlouva o výstavbě hovoří, za jakých podmínek budou budované objekty napojeny. To nahrazuje plánovací smlouvu.

- *V Jihlavě je jasně patrná změna obsahu spolupráce s developery – od „přispějte nám na infrastrukturu“ na „pojdme společně dosáhnout kvality a udržitelnosti urbanismu“. Co se dá očekávat, jak to bude vypadat?*

Nejvíce klademe důraz, že se to nesmí stát poplatkem /daní/. Nejdůležitější na procesu je dialog. Jsme si vědomi, jak ekonomický výhodný je udržitelný urbanismus, ale prozatím to ještě neumíme přesvědčivě doložit (existuje kritický nedostatek urbanistických ekonomů a celospolečenský nadhled).

- *Jaká je zpětná vazba, jak byla vaše pravidla developery přijímána?*

Akceptovat kvalitativní podmínky města pro jejich výstavbu je pro developery složité. Nejsou na to zvyklí.

Poptávka ale nebyla. Důležitá je diskuse – zejména o ekonomických efektech udržitelného urbanismu. Neříkáme nic nového. Podmínkou je ale odborná kompetence obou stran, která je u developerů často nesrovnatelně vyšší, než na straně reprezentace měst (politické a úřednické).

- *Zkoušeli jste na rozvojová území sami připravit jednoduché studie, na kterých by se pravidla ukázala?*

Máme **master plán**, který si zpracovává město. Územní studie navazující na tento master plán už jsou věci privátních developerů.

- *Máte zmapováno, jak moc chcete růst, kde chcete růst, máte vyhodnoceny standardy?*

Dělali jsme to pro desetitisícová města. Zjistili jsme, že tato města mají obrovské vnitřní rezervy. Zábory půdy za hranicí zastavěných částí sídel jsou jen zřídka výrazem faktické potřeby, ale často jen nesmírně lukrativní pozemkovou spekulací, z které profitují nejen developeri a vlastníci půdy, ale také ti, kteří by měli ve veřejném zájmu těmto zcela zbytečným erupcím zastavitelného území do krajiny bránit. To je pravý opak udržitelného urbanismu. Proto jsme začali řešit potenciál města, začali jsme mapovat všechny proluky. Hodnotíme je podle dostupnosti v infrastruktuře, dle morfologie.... Tlak na zastavění zastavitelných, ale ladem ležících pozemků uvnitř sídel je elementární podmínkou dosažení udržitelného urbanismu. Že 30 let po revoluci neexistuje územně plánovací (či spíše daňový) nástroj, který by to účinně zajistil, je nepochopitelné.

- *Co je master plán, co obsahuje, je to územně plánovací podklad?*

Je to to nejdůležitější, co má vzniknout před územním plánem. Master plán určuje, kam město směřuje, jak má vypadat za určité roky. Územní plán, který ve své koncepční roli dohlédne jen 4 roky kupředu (do příští aktualizace) nositelem dlouhodobé koncepce není. Master plán ano. Že dokument tohoto jména ve zcela nedostatečné škále nástrojů našeho územního plánování neexistuje, je fakt, který neřešíme. Pokud se objeví developeri, jejichž záměr je v souladu s master plánem, postupujeme zcela v souladu se stavebním zákonem – zprávou o uplatňování územního plánu a případným rozhodnutím zastupitelstva o pořízení jeho aktualizace (změny).

- *Považujete za reálné napsat obecně platné zásady pro spolupráci s developery, které by pomohly městům a obcím, které se o ně až dosud nepokusily?*

Obecně platné zásady budou vždy jen pomůcka, nástroj, nikoliv řešení.



V Jihlavě šlo od počátku činnosti současné politické garnitury o to, aby plány, které samospráva pořídí a vydá, byly odolné vůči nekompetentnosti. To je základ. Město musí řídit autority, které se musí obklopit kvalifikovanými lidmi. Princip úspěchu jednání s developery není vytáhnout z nich apriori peníze, ale vést s nimi fundovaný dialog. Zásady pro spolupráci už jsou jen pomůcka, byť velmi praktická pomůcka. Ale bez schopnosti a ochoty vést dialog to nepřinese ovoce. Finanční příspěvek bude vnímán jako trest.

Pokud budou obce a města řízena a spravována kompetentními lidmi, pak by obecný metodický podklad pro vytvoření Konkrétních pravidel pro spolupráci s developery v daném sídle) smysl měla.

- *V materiálu by mělo být, jaká jsou kritická místa procesu, principy. V závěru by mohlo být uvedené, kde to funguje?*

Znovu opakuji: Problém vidíme v nekompetentnosti samospráv. Ne v absenci „Zásad“ a jejich podobě.

- *Obecné principy mohou být i startem pro napravení problémů vzniklých minulým režimem od r. 1948*

- *Řešili jste, zda podmínky, které máte stanovené dostat do předpisů?*

Využíváme územní studie, máme Pravidla pro výstavbu a 11-ti bodové hodnocení kvality předkládaných stavebních záměrů.

Stavební kultura se zlepšuje, jde o to sdílet dobrou praxi a vytvářet formáty motivující k progresivním a udržitelným řešením. Ukazovat světlo na konci tunelu. Mapovat a spolupracovat se subjekty, které se podílejí na udržitelnosti.

- *Sdělení závěrů z kulatých stolů, aby to dostali noví zastupitelé?*

Hledáme způsob, jak náš přístup sdělit vládě. Abychom jí vysvětlili, s čím se města potýkají, kde vidíme problémy.

Chybí odborný garant, který by řešení problému harmonického (=udržitelného) rozvoje sídel garantoval. Kvalitní urbanismus řeší 90% problémů. P. Hnilička s T. Hudečkem to svého času řekli, ale mělo to slabou propagaci.

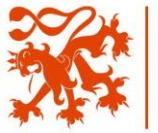
Segment filosofie, sociologie a psychologie veřejného prostoru neposuzuje nikdo.

- *Když plánujete rozvoj obytných lokalit, berete v úvahu možnost, že je určitá zaměstnanost v sídle nebo spoléháte, že lidé budou vyjíždět?*

Dnes pracovní síly chybí. Ale samozřejmě nejde jen o jejich počet, ale vzdělání, dovednosti. Jediné o co se snažíme je nabídnout pracovní příležitost v co nejširší škále oborů. Rozdistribuovat zaměstnance do více směrů. Snažíme se vytvářet i v rámci master plánu dílčí zaměstnanecké zóny a dle toho, kde to je, tam umožňujeme možnost vzniku pro endogenní firmy, aby se rozvíjely. Pandemie ukázala i další možnosti. Změna filosofie firem přináší i změnu zónování v rámci územních plánů, oddělovat funkci bydlení a práce v terciární a kvartérní sféře má čím déle menší logiku, generující zcela zbytečnou dopravu. Nemusí jít přitom nutně o práci doma, ale alespoň v blízkosti bydliště.

ZÁVĚR:

Architekti se pohybují v jiném prostředí než zástupci samospráv...o to cennější návštěva náměstkyně primátorky Jihlavy ing. Víta Zemana byla. Průběh diskuse si s odstupem každý zhodnotí a na příštím setkání se domluvíme, zda je reálné naplnit ambici na vytvoření obecně platných zásad pro jednání s developery, případně alespoň nějaké metodické rukověti téhož. Anebo to odložit po kompletaci jihlavských zásad (červen 2022).



ČKA by se měla samozřejmě soustředit především na urbanistickou a architektonickou kvalitu, která se ovšem neobejde bez garance urbanistické ekonomie. A zda je možné tuto kvalitu finančně vyjádřit, ne jako program, ale jako jeden z dílků mozaiky. Není to věcí jen architektů, samosprávy, developerů, ale je to intenzivní dialog mezi nimi, který se zatím moc neděje.

V. Zeman zdůraznil, že diskutované téma, ještě nikde (komplexně) nefunguje. Fakt, že některá města už používají algoritmus pro výpočet příspěvku na veřejnou infrastrukturu, je jen marginální část, dokonce ani ne ta nejúčinnější. Podstatou je nalezení principů spolupráce mezi samosprávou a developery, vykročení k udržitelnému urbanismu. A uvědomění si, že to není akt, ale proces, který se vyvíjí, občas vede slepými uličkami, musí zrát a ověřovat praxí.

Mimo jiné zazněl názor, že se má připravovat obecný materiál z důvodu, že je mnoho samospráv, které nevědí, že taková možnost existuje. Měla by to být jako první vlašťovka. Nebylo zvykem dlouho oceňovat pozemky a s tím souvisí problém dobrých hospodářů.

V. Zeman vnímá, že spousta obcí a měst o tomto problému nic neslyšela, neví, co to znamená. Jen bojují s nedostatečným rozpočtem. Základní pravidla v udržitelném rozvoji obce by asi bylo možné pojmenovat, vydefinovat. Zpracovat přehled principů, zásad, osnovu ... by bylo asi vhodné.

Zapsala: K. Slaná

Kontrola zápisu: S. Žerava