

---

# Jak spolu konat ?

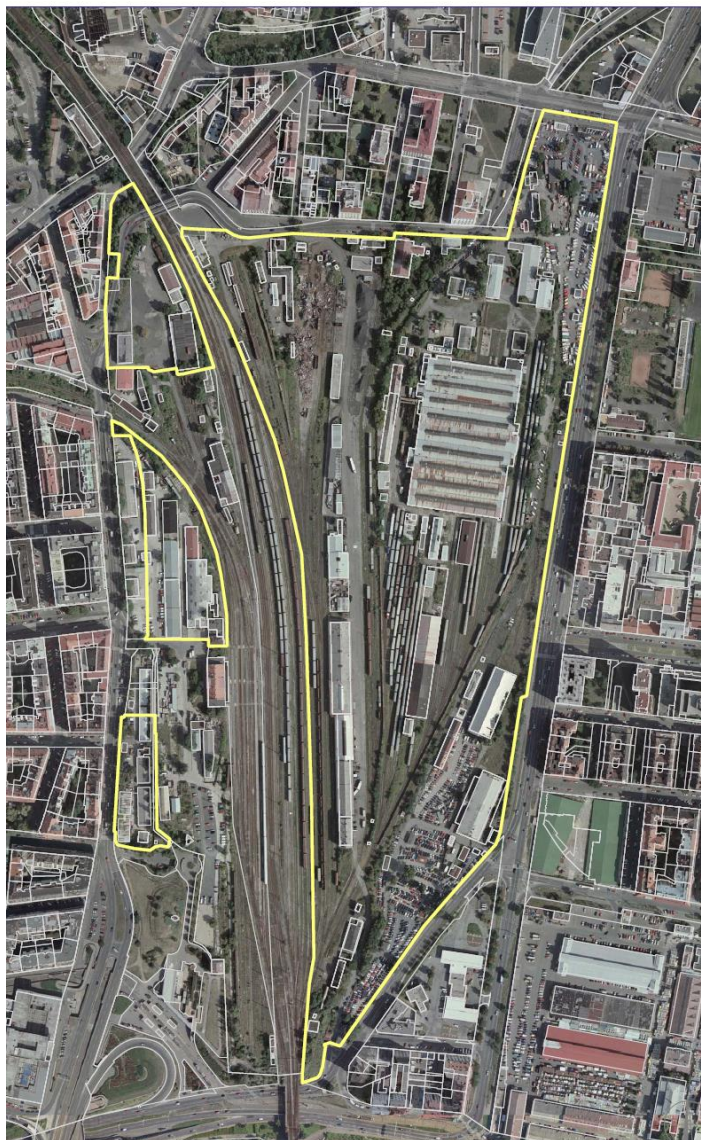
Vít Řezáč, FA ČVUT

# Obsah

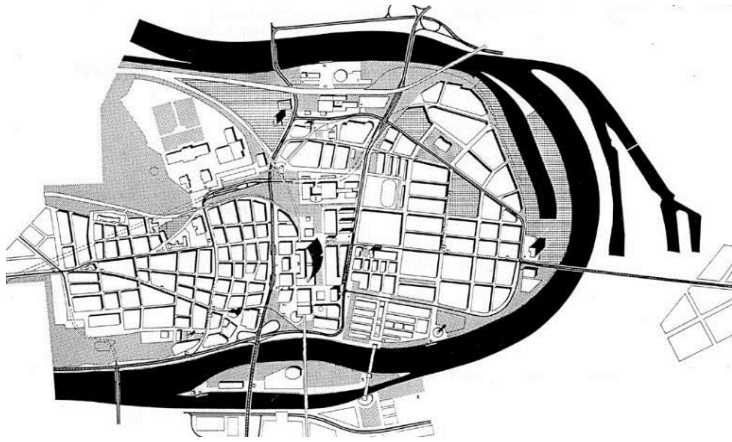
---

- Bubny
- Vztah veřejného a soukromého sektoru
- Případové studie: King's Cross a Altona
- Shrnutí

# Případová studie: Bubny



# Případová studie: Bubny



Studie Prof. Gřegorič, 1998



Studie FNA, 2007



Studie CMC, 2017



Studie Pelčák, Reimann, Mueller, 2020

# Případová studie: Bubny

	Územní plán	Změna ÚP	studie	vlastnictví
1976	UP 1976			České dráhy
1986	UP 1986			
1991-92			Mezinárodní soutěž Variantní studie (Sedlák, Rehnicar, Bofill, Gregotti..)	
1994			Generel Vltavy (FNA)	
1997				
1998			Studie Gřegorčík – vítěz soutěže	
1999	UP 1999  Studie zanesena do UP			
2000	Stavební uzávěra na VRÚ Bubny - Zátory			
2002			Připraveno zadání URM pro výběr zpracovatele	
2003			P+R FNA	Převod z ČD na SŽDC
	Územní plán	Změna ÚP	studie	vlastnictví
2004				
2006				ORCO nákup pozemků od SŽDC
2007			Studie FNA objednatel URM	
2008		Rada schválila pořízení měny	Studie CMA na část území	

2008		Rada schválila pořízení měny	Studie CMA na část území objednatel ORCO	
2009		Rada stáhla návrh na změnu ÚPn – není dohoda s Navatyp	Podmínka nové společné studie	
2010			Nová studie FNA Objednatel URM	
	Koncept územního plánu			
05 2012		Rada schválila zadání změny	Studie CMC Objednatel URM	
12 2012			Veřejné projednání studie CMC Objednatel URM	
		Dopis Orco s odkazem na žalobu na Magistrát		
01 2013		Zastupitelstvo schváleno zadání změny ÚPn		
		Referendum MČ P7 o tunelu		
06 2013			Tzv. „Podkladová studie“ – dohoda o využití s vlastníky Objednatel URM	
04 2014			Dokončena územní studie CMC Objednatel URM	
08 2014		Dokončuje se návrh		

			využití s vlastníky Objednatel URM	
04 2014			Dokončena územní studie CMC Objednatel URM	
08 2014		Dokončuje se návrh změny		
2016			Zadání nové studie	
2017			Příprava veřejné zakázky	
2018			Pořízení odborných posudků (4 studie)	
08 2018			Vyhlášení výběrového řízení na územní studii	
2019		Podklad pro změnu územního plánu		
10 2019			Veřejné projednání územní studie	
12 2020			Zpracování připomínek do územní studie	
04 2021			Územní studie	
30.3.2022		Veřejné projednání změny územního plánu		

Schválení změny územního plánu ??

# Případová studie: Bubny

---

## Procesní a věcné problémy při řešení území Bubny – Zátory

- a) Během 20 let bylo pořízeno 6 urbanistických nebo územních studií, z nichž se pouze dvě projednaly.
- b) Až do roku 2006 (tedy 15 let!) město pořizovalo studie bez reálného programu
- c) Počáteční studie nebyly řádně koordinovány s tehdejším vlastníkem (České dráhy a poté SŽDC).
- d) Město vystupovalo vůči developerovi pasivně, resp. až do roku 2012 nehledalo společně řešení
- e) Po celou dobu až do dnes není jasně řečeno, kdo a co bude kdy financovat.
- f) většina procesů spojených s transformačním územím nemá stanovené lhůty pro projednání (výjimka ze stavební uzávěry, zadání změny územního plánu, posouzení územní studie)



# Vztah veřejného a soukromého sektoru

---



# Kde je problém ?

---

Existují odpovědi na základní otázky ?

Proč tady?

Pro koho ?

Proč teď?

# Kde je problém ?

---

Časová a věcná předvídatelnost

(ne)stabilita

Distribuce nákladů

(Externality)

# Kde je problém ?



# 2 filosofie 4 školy

---

## Regionálně ekonomický

- Plánování má široký záběr v oblasti sociální, ekonomické, vyrovnávání disproporcí apod.
- Portugalsko, Francie (dle ESDP)

## Integrovaný

- Hierarchická struktura plánů od celostátní úrovně po zónu. Převládá pohled územně-plánovací nad ekonomickým.
- Dánsko, Holandsko, Rakousko, Německo

## Urbanistický

- Plánování z pohledu městotvorného, krajinného, architektonického a stavebního
- Itálie, Španělsko, Řecko

## Řízení (management) využití území

- Plánování chápáno jako nástroj kontroly využití území.
- Irsko, Velká Británie

*The EU Compendium of Spatial Planning Systems and Policies, 1997*













# King's Cross, Londýn



# Britský plánovací systém

---

System je založen na:

- Rámcových politikách
- Důsledném prověřování
- Veřejné kontrole

Definice v článku 106 stavebního zákona:

***Stavebník musí kompenzovat „vlivy“ stavby na okolí.***

avšak.....

# Britský plánovací systém

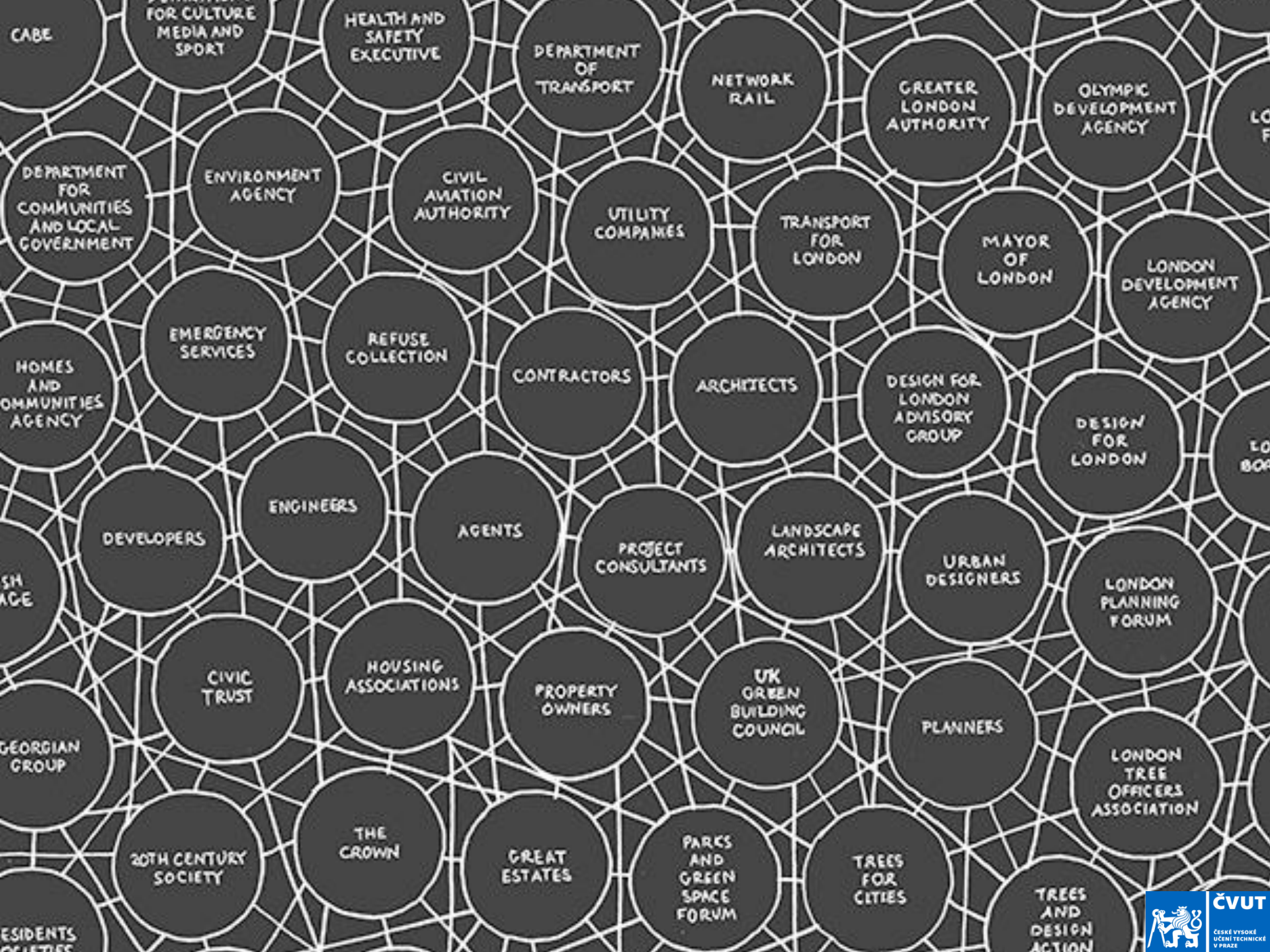
---

pak následuje:

- Porovnávání přínosů obci / plánu
- **Intenzivní konzultace s veřejností**
- Nemnoho formálních požadavků
- Povolené paralelní dohody
- Test přiměřenosti / udržitelnosti s právem na odvolání k nezávislému inspektorovi

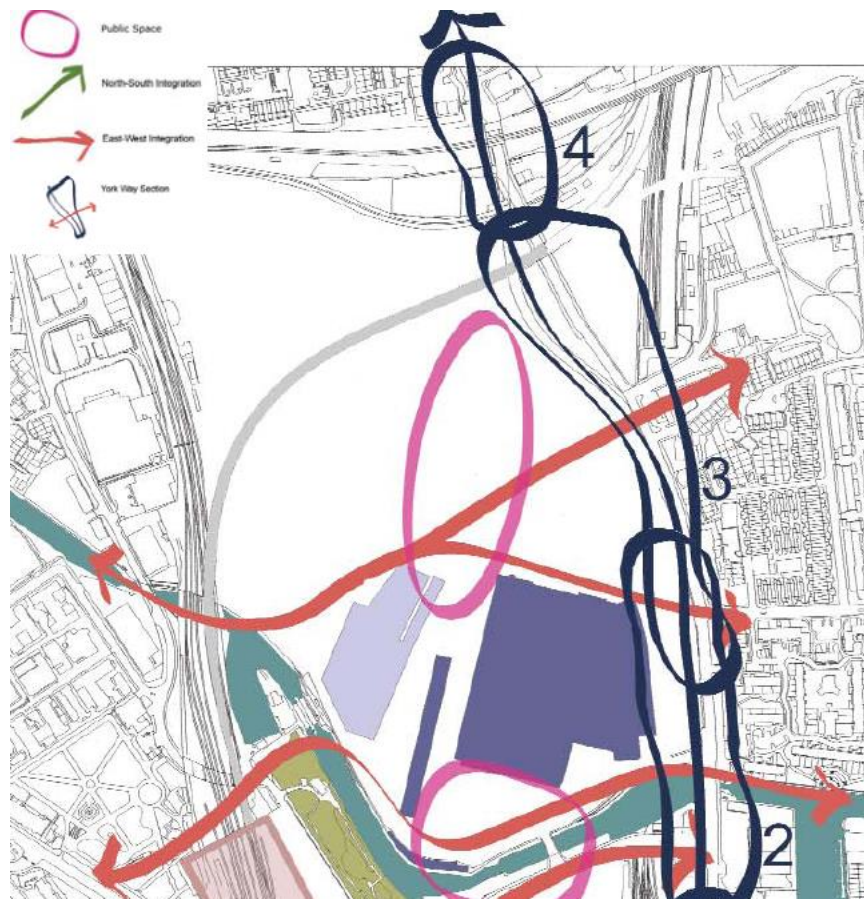
# Proces projednání záměru

Předjednání	Podání žádosti a řízení	Dohoda nebo odvolání	Smlouva dle paragrafu S106
Seznámení se s politickými požadavky a potřebami obyvatel	Neformální jednání s komunitou	Stavební úřad Starosta „DOS“ veřejnost	Veřejné jednání Sousední obce Iniciativy Ostatní



# Britský plánovací systém

## Unitary development plan (UDP)

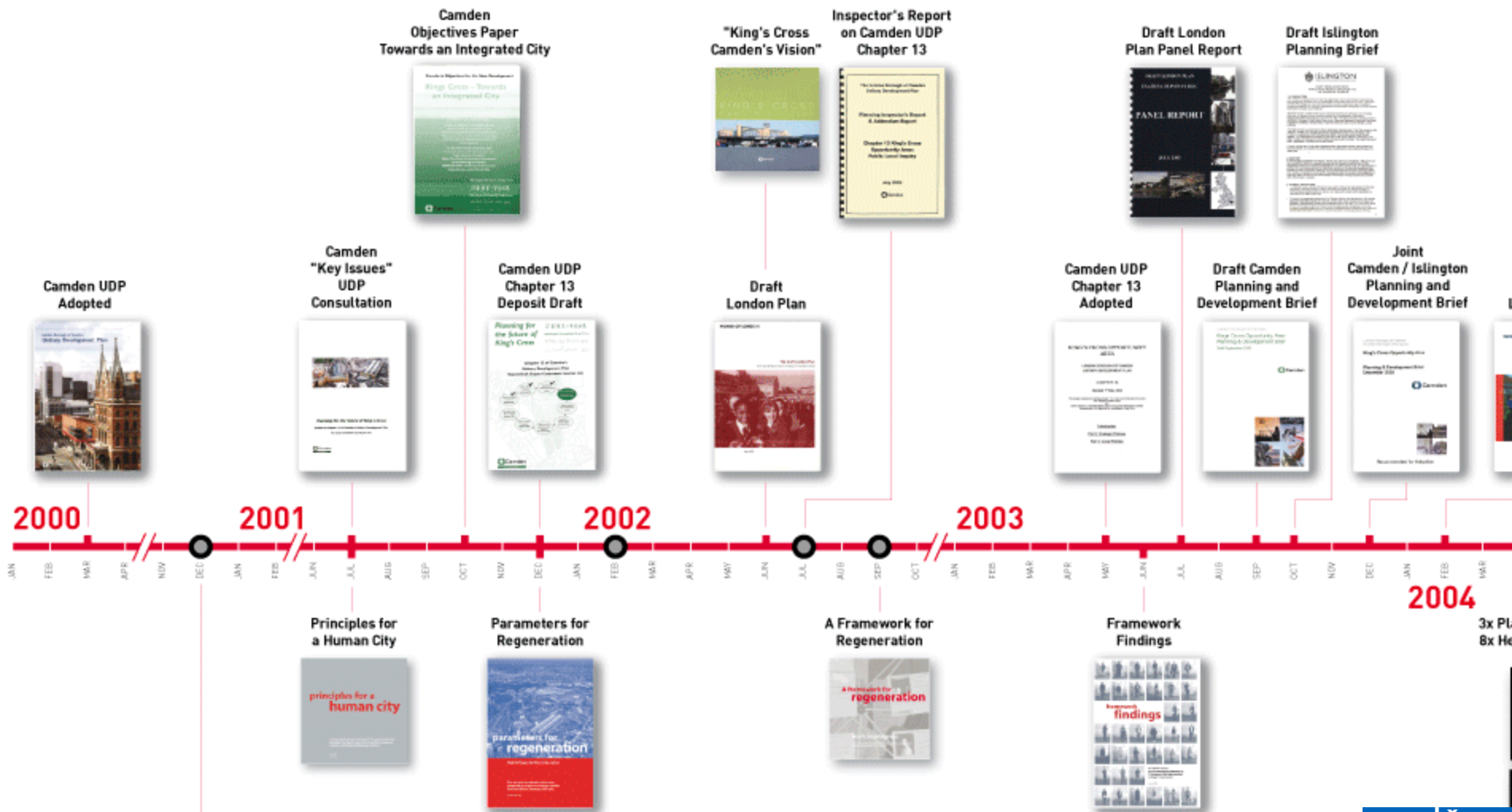


### Key

- 1 Euston Rd to Crinan St
- 2 Regents Canal Crossing
- 3 Copenhagen St to The Triangle
- 4 The Triangle Northwards



# Britský plánovací systém



# Britský plánovací systém

---

## Opatření dle § 106 v projektu Kings' Cross

- Dostupné bydlení
- Zaměstnanost místních obyvatel
- Městské služby
- Podpora místních podnikatelů
- Příspěvek do sociálního fondu
- Komunitní centra
- Bezpečnost
- Vybavenost pro děti
- Podpora místních škol
- Volnočasové aktivity
- Vylepšení susedních komunikací a veřejných prostranství
- Umění ve veřejném prostoru
- Pěší lávka
- Úprava nábřeží
- Sociální inkluze
- Udržitelnost prostředí
- Energetická úspornost
- Odstraňování odpadů
- Příspěvek do „fondu CO2“
- Bezpečnost na staveništi a okolí
- Odstavené plochy pro kola
- Vylepšení MHD
- Ubytovna sester

# Britský plánovací systém

---

## Opatření dle § 106

- Výše poplatku je 1 – 9% stavebních nákladů
- Nejistota při plnění během dlouhé doby realizace

# Altona Mitte

---



# Výchozí situace

## Private Grundeigentümer / Verhandlungspartner der FHH:

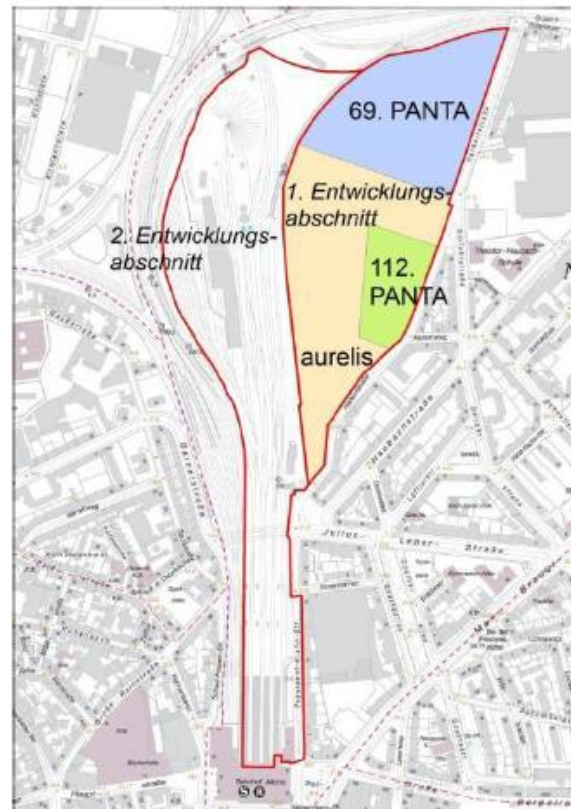
- aurelis Asset GmbH („aurelis“)
- Kommanditgesellschaft PANTA  
Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft  
SONNE m.b.H. & Co. („69. PANTA“)
- KG PANTA 112 Grundstücksgesellschaft  
HARKORTSTRASSE m.b.H. & Co. („112.  
PANTA“)

## Základní údaje o území

Širší území: 75 ha

Řešené území: 26 ha

Velikost území 25,9 ha, 8 ha park



# Legislativní nástroje

---

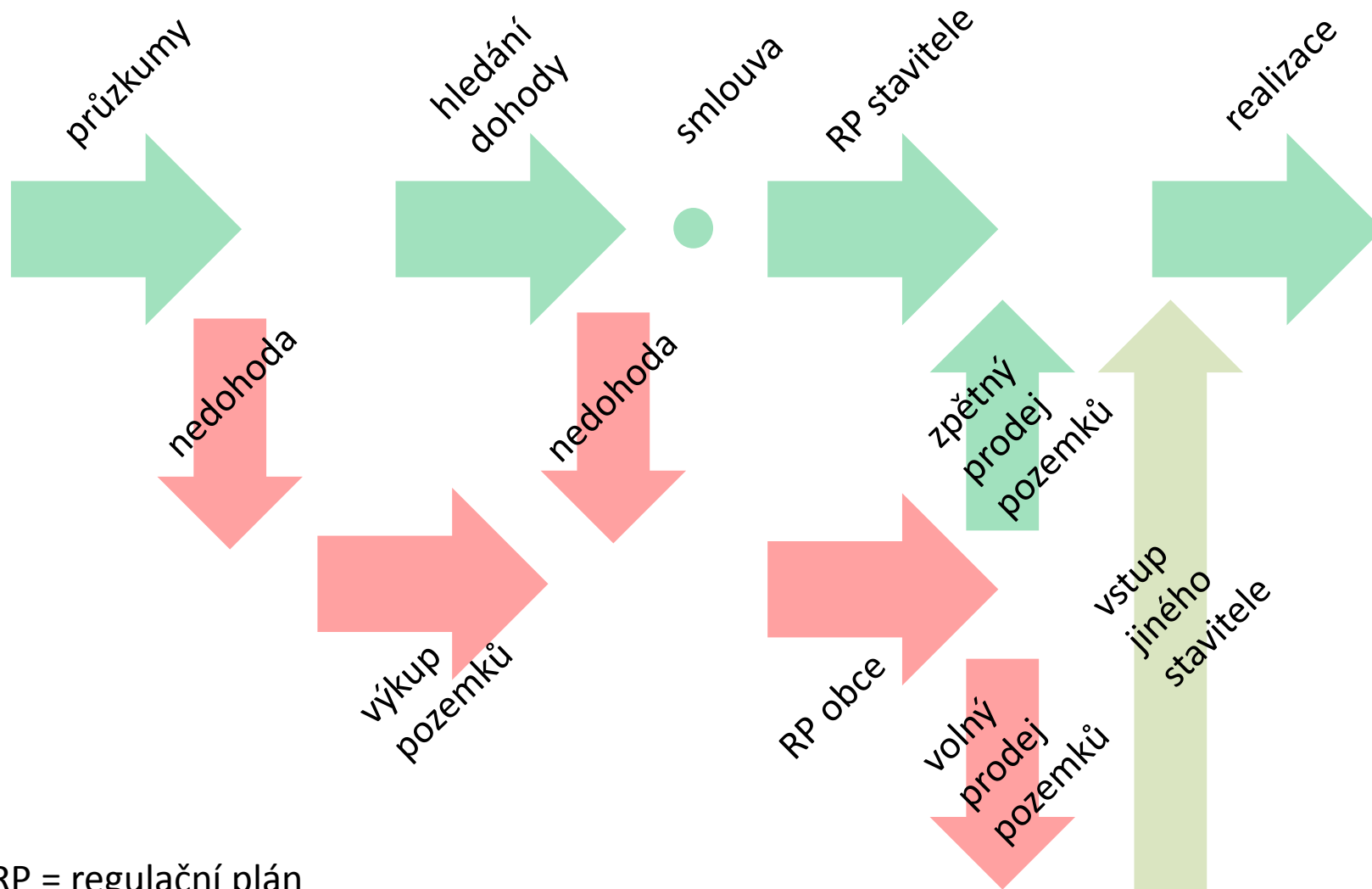
§ 165, odst. 3 spolkového stavebního zákona

„Obec se může usnést, že určité území, ve kterém se má uplatnit tzv. městské rozvojové opatření, avšak současně v tomto území nebude možné dosáhnout plánovacích cílů prostřednictvím plánovací smlouvy, prohlásí za tzv. městské rozvojové území.“

- § 165 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB - Erforderlichkeitsgrundsatz

„Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge *nicht* erreicht werden können.“

# Legislativní nástroje



RP = regulační plán

# Proces přípravy

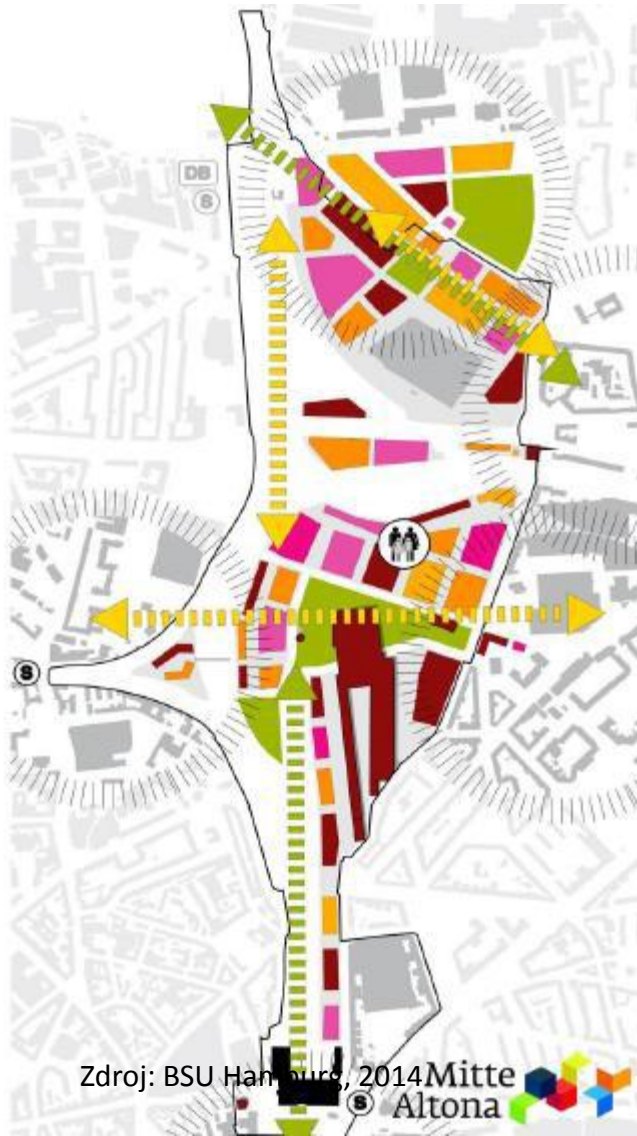
---

Plánovací proces zahrnoval tyto fáze:

- a) Přípravné průzkumy (vorbereitende Untersuchungen)
- b) Definice cíle rozvoje
- c) Urbanistická soutěž (staedtebaulicher Wettbewerb)
- d) Masterplan
- e) Návrh regulačního plánu
- f) Podpis plánovací smlouvy
- g) Regulační plán a změna územního plánu



# Proces přípravy



Zdroj: BSU Hamburg, 2014

Mitte  
Altona

## Návrh cílů (Leitbild)

Začlenění do organizmu čtvrti a propojení struktur

Zlepšení kvality prostředí

Dosáhnout pestrosti prostředí

Posílit identitu

Odstranit nedostatky v území

Technické řízení procesu převzal celoměstský úřad pro rozvoj města a životní prostředí (Behörde fuer Stadtentwicklung und Umwelt).

# Proces přípravy



# Proces projednání s veřejností

## 2010

Představení průzkumů a rozborů Mitte Altona, duben  
Workshop, (Aufaktveranstaltung), květen  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), červen  
Prezentace průběžného výsledku urbanistické soutěže, srpen  
Prezentace výsledků urbanistické soutěže, říjen

## 2011

Zasedání občanského fóra (Buergerforum), duben  
Zasedání zájmové skupiny, květen  
Zasedání zájmové skupiny (Interessenkreis), červen  
Workshop I., srpen  
Workshop II., Vyhodnocení expertních rozhovorů, srpen  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), výsledky participace k Masterplanu, září  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), ekonomické a právní rámec projektu, říjen  
Workshop, prosinec  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), prosinec  
Zvláštní zasedání výboru pro Masterplan Mitte Altona, prosinec

## 2012

Zasedání občanského fóra (Buergerforum), únor  
Diskuze: Šance pro sociálně udržitelné město, duben  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), duben  
Koordinační grémium, Přehled participace veřejnosti, Diskuze k průzkumům a rozborům, květen  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), červen  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), Masterplan, zpráva komise rozvoje města, září  
*Schválení masterplanu, září*  
Tematický den: Mobilita, září  
Tematický den: Bydlení a život, říjen  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), zpráva koordinačního grémia, listopad  
Zadání regulačního plánu Mitte Altona, prosinec

## 2013

Zasedání plánovacího výboru Altona, leden  
Tematický den: Park a veřejný prostor, leden  
Ústní jednání Regulační plán Altona, únor  
Plánovací smlouva, únor  
Výstava urbanistické soutěže Mitte Altona  
Tematický večer: Nová čtvrt' – novi souseďé  
Losování zástupce veřejnosti jako člena poroty soutěže na park, květen  
Tematický večer - prezentace koncepce mobility, květen  
Tematický večer – inkuze, červen  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), červen  
Zasedání plánovací komise Altona (Planungsausschuss Altona), regulační plán Mitte Altona, září  
Veřejné zasedání komise pro územní rozvoj (Kommission fuer Stadtentwicklung), regulační plán – návrh, říjen  
Prezentace soutěže na park, říjen

## 2014

Veřejné zasedání výboru rozvoje města (Stadtentwicklungsausschuss), leden  
Zveřejnění návrhu regulačního plánu Mitte Altona, únor  
Prezentace plánovací smlouvy v tematických okruzích: právní, ekonomický, bydlení a práce, mobilita, inkluze, ledení  
*Schválení regulačního plánu Mitte Altona, březen*  
*Podpis plánovací smlouvy, květen*  
Zasedání občanského fóra (Buergerforum), červen  
Veřejné zasedání výboru rozvoje města a výboru pro dopravu, prosinec

zahájení průzkumů 2007 x soutěž 2010 x masterplan 2012 x regulační plán 2014

# Výstupy z plánovacích diskuzí

---

- a) Respektování měřítka okolní zástavby, převažují 6-ti až 8-mi podlažní bloky, výškové stavby se nenacházejí.
- b) Promísení funkcí bydlení, služeb, volnočasových a kulturních aktivit.  
Promíchání různých forem bydlení – sociální bydlení, nájemní bydlení, vlastnické bydlení, bytová družstva
- c) Vytvoření příjemného prostředí pro rodiny s dětmi – 1200 bytů v subvencované výstavbě nebo družstevní výstavbě, nová škola
- d) Nabídka pro společenství vlastníků – až 20% ploch by mělo být nabídnuto této formě bydlení
- e) Bydlení bez aut – až 20% bytů bez parkovacích míst (obyvatelé požadovali více), vytvoření konceptu mobility ve čtvrti
- f) Zachování některých původních budov (sklady, věž aj.)
- g) Vytvoření atraktivních pěších a cyklistických cest
- h) Park o velikosti 8ha
- i) Přání na bezprostřední spolupůsobení při výstavbě nové čtvrti –např. formou spoluúčasti na přípravě soutěže na koncepci veřejných prostor
- j) Požadavek na čtvrt' bez vyloučení skupin (např. invalidé). V plánovacím týmu budou zástupci těchto skupin.

# Plánovací smlouva

---

## Städtebaulicher Vertrag

nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 1. Alternative und § 11 BauGB zur Abwendung der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs

zwischen der

1. Freien und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
im Folgenden: FHH

und

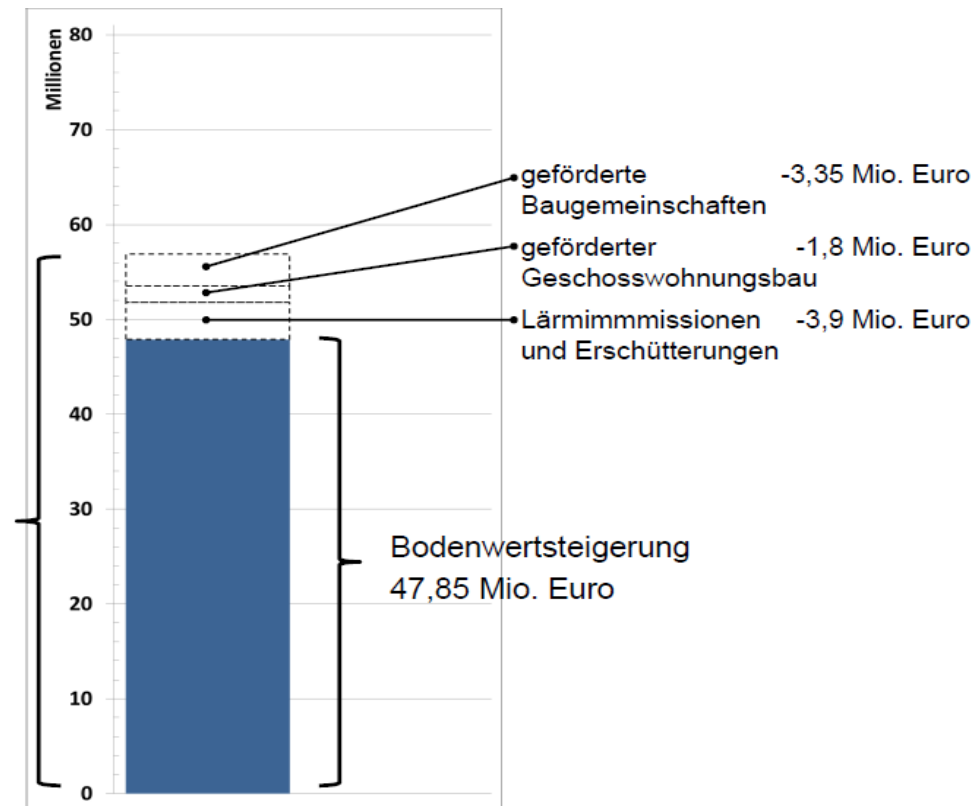
2. aurelis Asset GmbH (im Folgenden: aurelis)
3. Kommanditgesellschaft PANTA Neunundsechzigste Grundstücksgesellschaft SONNE m.b.H. & Co. (im Folgenden: 69. PANTA)
4. KG PANTA 112 Grundstücksgesellschaft HARKORTSTRASSE m.b.H. & Co. (im Folgenden: 112. PANTA)

# Plánovací smlouva

„Počáteční hodnota pozemků“ 58,9 Mio. Euro

„Konečná hodnota pozemků“ 115,8 Mio. Euro

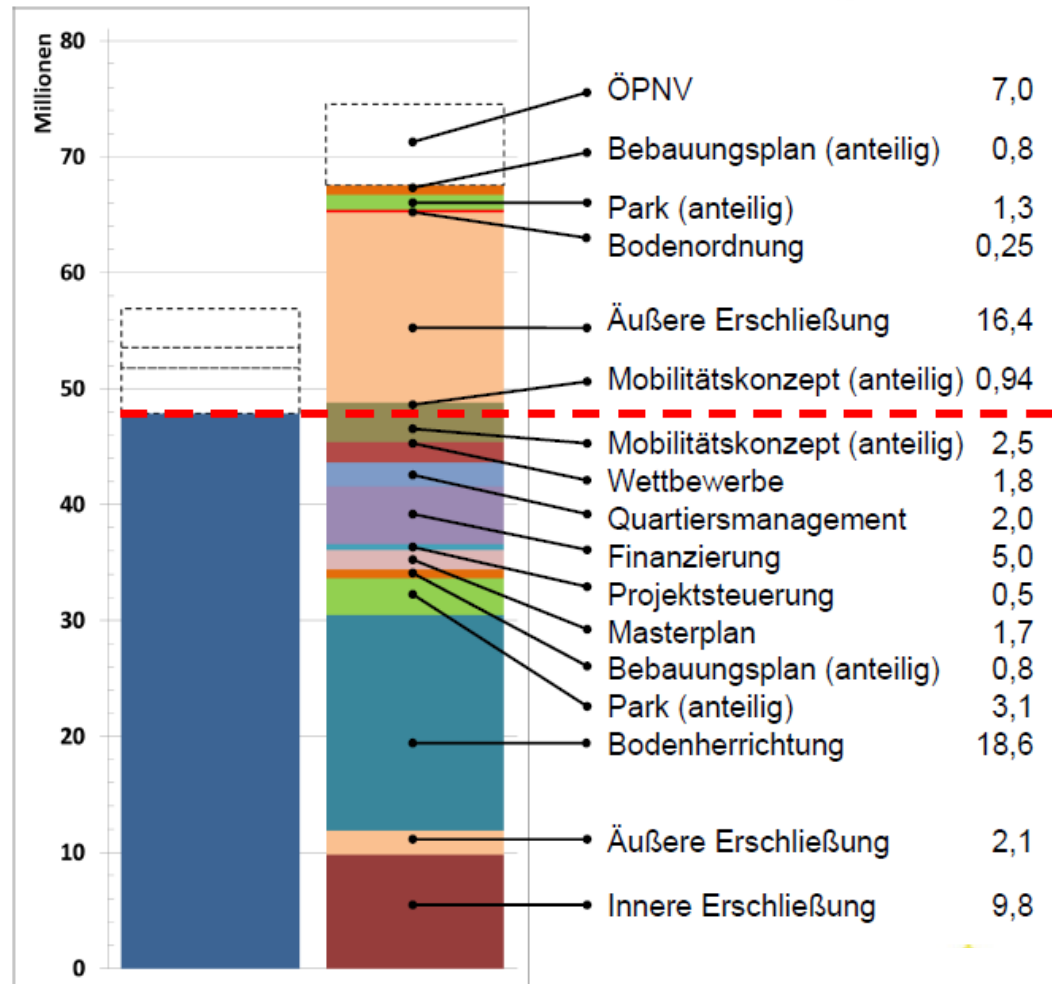
Kompenzační příspěvek 47,85 Mio. Euro



# Plánovací smlouva

## Rozdělení nákladů a rizik

Riziko nese vždy ta strana, která zabezpečuje příslušnou část investice.



# Plánovací smlouva

---

## Požadavky na soukromý sektor

- a) Žádný strop na náklady soukromého investora
- b) Bezúplatný převod pozemků veřejných prostranství na město
- c) Lhůty pro dokončení staveb
- d) Lhůty pro zachování regulace nájmu
- e) Opce na prodej pozemků pro stavební družstva do 400 € /m<sup>2</sup>
- f) Bydlení bez aut v okolí školy
- g) Zahájení výstavby do 5 let po vydání regulačního plánu
- h) Předkupní právo pro obec za fixní cenu 400 €/m<sup>2</sup> podl. plochy
- i) 15 vozidel pro car-sharing
- j) PPP projekt na školu
- k) 300 míst v MŠ po dobu až 30 let dle poptávky
- l) Údržba území po dobu 10 let



# Plánovací smlouva

---

## Požadavky na veřejný sektor

- a) Zavedení linky MHD do území
- b) Propojení s novou zastávkou S- Bahnu
- c) Vybudování parku
- d) Vybudování vnější infrastruktury
- e) Financování školy v projektu PPP

# Hamburg Altona

---

Klíče k úspěchu: „tvrdé“

- Legislativní nástroje od vlády po obec (Stavební zákon – pojmenování problému)
- Provádějící instituce (Buero, zvl. oddělení) a kvalifikovaní odborníci
- Financující instituce
- Smlouvy
- Nové plánovací nástroje (neformální plánování)

# Hamburg Altona

---

Klíče k úspěchu: „měkké“

- Umění stanovit cíl, vizi
- Sousednost a důslednost systému
- Férovost
- Klientický přístup
- Angažovanost

# Altona Mitte dnes...



Zdroj: BSU Hamburg, 2019

# *Shrnutí*

# Mezinárodní kontext

## Závaznost územně plán. dok. pro stavebníka

	Podkladem pro povolení je především		Pravidla určuje především	
	územní plán	regulační plán	stát	spolková země
Polsko		✓	✓	
Německo		✓		✓
Rakousko		✓		✓
Slovensko	✓	✓	✓	
Maďarsko		✓	✓	

# Trendy v plánování

---

## od governmentu ke governanci

posunu od výkonu státní správy a samosprávy k průběžnému řízení rozvoje území,

odklon od formálního plánování - flexibilnější a měkčí přístupy - pro-aktivní územní správa,

důraz na definování strategických cílů a flexibilitu při jejich naplňování.

Plánování je chápáno především jako neustálý proces.

# Trendy v plánování

---

Trendy v plánování charakteristické pro poslední dvě dekády:

- Porozumění komplexnosti namísto používání zjednodušujících modelů
- Paralelní vnímání a paralelní realita
- Komunikace a sdělování příběhů
- Plánování a participace: komunikativní / kolaborativní plánování
- Relativizace prostoru (namísto tradičního eukleidovského prostoru) vlivem společenských procesů
- Budování sítí – sociálních, profesních apod.
- Řešení území i vně administrativní hranice regionu, města
- Nové vymezení prostoru / okruhů plánování



# Potřeba změny

---

Panagiotis Getimis

„Plánovat území se již nepovažuje za výsadu státu, který jej řídí striktně hierarchicky s použitím vymezených kompetencí, ale rozvoj území se stále častěji diskutuje v okruhu volených orgánů, nevolených iniciativ, státních, nevládních a soukromých aktérů, formálních i neformálních institucí, které vyjadřují své zájmy v nové formě víceúrovňové správy území.“



[In: Mario Reimer, Panagiotis Getimis, Hans Blotevogel](#): Spatial Planning Systems and Practices in Europe A Comparative Perspective on Continuity and Changes, 2014

# Potřeba změny

## Neformální plánování



Masterplan

Funktionsplan

Certificat d'Urbanisme

Plan local de habitation

Stadtentwicklungskonzepte  
Rahmen-, Entwicklungs- oder  
Strukturplanungen  
Städtebauliche Wettbewerbe  
Machbarkeitsstudien  
Städtebauliche Konzepte  
Städtebauliche Entwürfe  
Kooperative Planung  
Zukunftskonferenz  
Planungswerkstadt  
Worldcafé  
Testplanung

# Potřeba změny

Veřejný sektor	Soukromý sektor
Oboustranná výhodnost	Oboustranná výhodnost
Jednoduchost	
Transparentnost	Transparentnost
<ul style="list-style-type: none"><li>- údaje z veřejných zdrojů</li><li>- transparentní účet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- známý účel příspěvku</li><li>- ověřitelnost použití příspěvku</li></ul>
Omezení na samosprávnou působnost	Čas <ul style="list-style-type: none"><li>- stanoviska v samostatné působnosti</li></ul>
Flexibilita	Flexibilita možnost reagovat smluvně na změny podmínek
Adaptabilita na změny trhu	Adaptabilita na změny trhu
Předvídatelnost <ul style="list-style-type: none"><li>- postup výstavby</li></ul>	Předvídatelnost <ul style="list-style-type: none"><li>- rozhodování obce ve věci</li><li>- fixace podmínek zástavby</li></ul>
Finanční zdroje na rozvoj obce do veřejné vybavenosti	

**win-win model**

# Transparentnost

---

- + zákonný rámec
- + jasná pravidla hry
- + pomocné plánovací nástroje
- + vybavené instituce

# Vyváženost



# Angažovanost

---



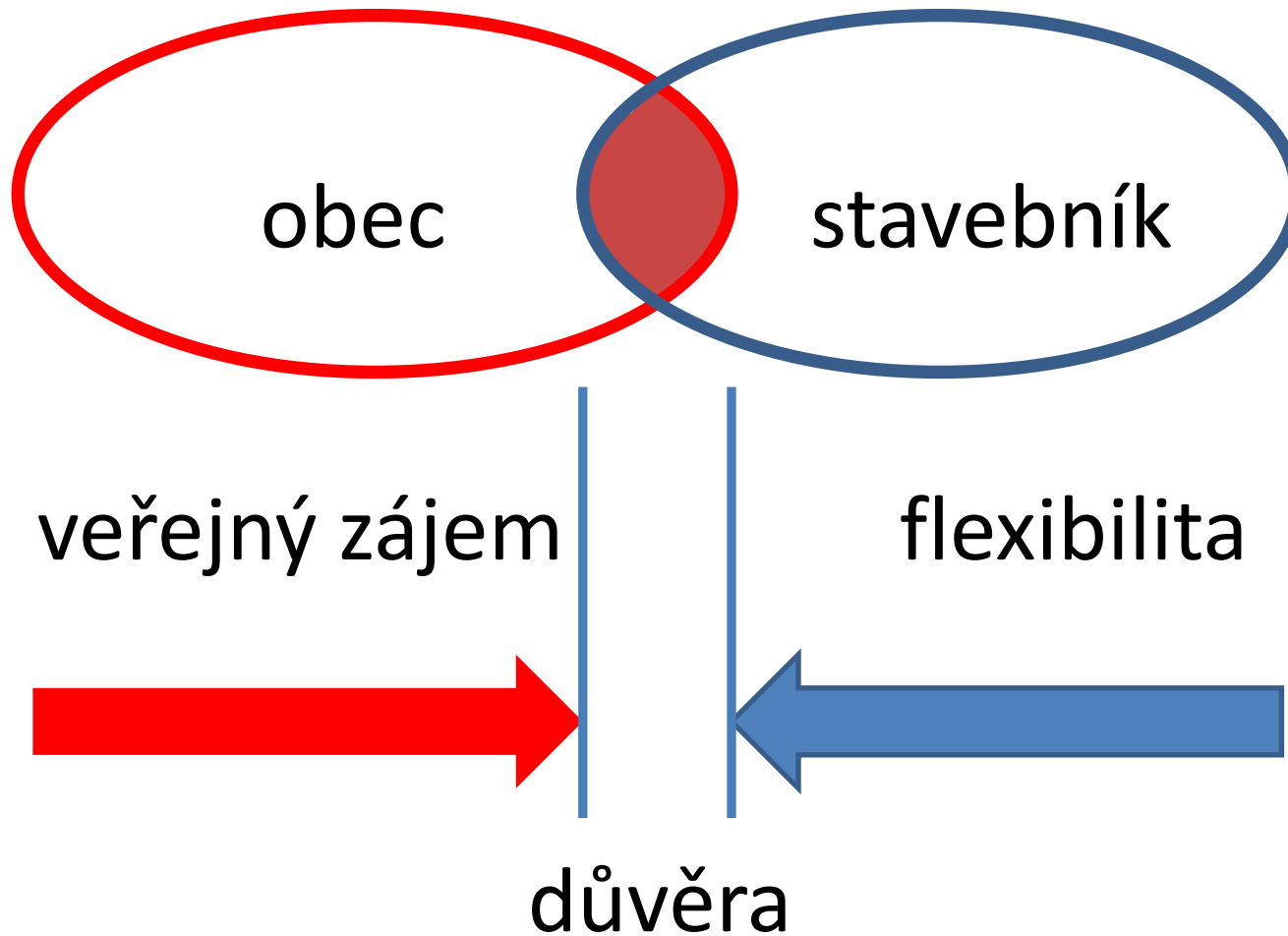
Peter Gero, Hamburg

„Držiteľom a garantom kvality celého konceptu je samospráva. Tento procesuálny prístup kladie vysoké nároky na odbornú zdatnosť, zákaznícku orientovanosť a sebavedomie každého zamestnanca verejnej sféry.

Vecná angažovanosť je ďalšou podmienkou.“

# Důvěra

---



# Děkuji za pozornost



*" ... Nejsou-li správné zásady stavby měst ve všeobecné známosti lidu a zejména těch, kteří v budování města rozhodují, žádný psaný zákon nezmění běh života, řídicího se nepsaným zákonem přírody."*

Jaroslav Vaněček a Zdeněk Wirth  
(pojednání Stavba měst v Čechách, Praha 1940)