

Vychovej si svého developera

Dokončení ze strany 17

„Současný územní plán je technokratický materiál: opírá se o nožičky koeficientů podlažních ploch, o koeficienty zeleně a podobně. Úplně v něm však chybí ohled k prostorové struktuře města. Jenže se všemi těmi koeficienty se dá umně žonglovat – ten plán nenastavuje jasná pravidla,“ vysvětluje architekt Jaroslav Zima z ateliéru D3A. „Kdyby byla pravidla tužší ve směru k prostorové struktuře, bylo by to pro město mnohem lepší. Bylo by zřejmé, do jakých mantinelů se musí developer vejít. Myslím si, že ve výsledku by to bylo efektivnější i pro developery: věděli by, kde musí dodržet uliční čáru a jak musí být vysokí – a měli by pak jistotu, že když dodrží taková základní pravidla, nebude je nikdo v územním řízení napadat.“

V Praze žije na čtverečním kilometru v průměru 2534 lidí. Ve Vídni 4132. V Kodani 6015. A v Barceloně 160 96.

Česká metropole tak patří k velmi „řidkým“ městům.

”

„Jasná a srozumitelná regulace, po níž volají radnice, spolky i developery, je důležitým krokem vpřed. Pro zásadní změnu ve stavebním rozvoji města je však třeba jít ještě dál,“ doplňuje ho Martin Veselý z iniciativy PragueWatch. „Bud transparentně zpoplatňovat zvyšování koeficientů zastavitelnosti území, aby město mělo více prostředků na budování občanské vybavenosti, anebo její vybudování stanovit developerům jako závaznou podmínku pro získání povolení. Není to žádný ‚komunismus‘, ale princip běžně používaný v západoevropských městech.“

Drahá nejistota

O zmateném územním plánu již byla řeč, možná ještě závažnějším problémem jsou však stavební předpisy. Během posledního roku v Praze platily postupně troje různé. Nejprve magistrát schválil zcela novou stavební vyhlášku – pražské stavební předpisy (PSP). Do té doby platná vyhláška totiž skrze různé hygienické normy (nutný odstup budov, ozáření, oslunění) bezděky zamezovala stavět tak, aby vznikalo příjemné kompaktní město a la Vinohrady či Holešovice. Nové stavební předpisy se však kvůli regulaci reklamy staly trnem v oku vlivné billboardové lobby. Ministerstvo pro místní rozvoj pak jejich platnost pro údajná procesní pochybení pozastavilo a platit začala vyhláška celorepubliková. Praha nyní předpisy novelizuje – a ministerstvo pro místní rozvoj zároveň v novele stavebního zákona usiluje o to, aby metropole o privilegium vlastních předpisů přišla.

To vše – spolu s neschopností o chystaných stavbách včas informovat veřejnost – se projevily na délce schvalovacího procesu. Zatímco v Německu po podání žádosti na příslušném úřadě čekáte zhruba osm až dvanáct měsíců, v České republice se vše může táhnout léta. Většina developerských projektů je přitom financovaná úvěry, které nejistota výrazně prodražuje – čímž však roste i tlak na maximální využití pozemku.

„Přestávají sem proudit zahraniční investice, je to pro investory moc velké riziko,“ dodává ekonom Aleš Rod, který se dopady právní nejistoty ve stavebnictví dlouhodobě zabývá. „A řada českých firem, které by zde rády investovaly, pomalu začíná směřovat do zahraničí. Věc má navíc i sociální hledisko: stavební firmy jsou významný zaměstnavatel. A my si musíme uvědomit, že na stavebním trhu hledají uplatnění specifické skupiny lidí. Když ti lidé ztratí práci nebo vidinu zakázek, tak v podstatě končí.“

Opožděný konec „devadesátek“

Divoká devadesátá léta, kdy bylo možné skoro vše, v Praze skončila až s ekonomickou krizí po roce 2008. Dříve bylo možné stát se developerem téměř nadivoko, prakticky s prázdnou kapsou: k pozemku se dalo při „šikovnosti“ přijít snadno, zákulisně si pak vyřídit povole-



SmíchovCity – vizualizace vítězného návrhu kanceláře Kuba & Pilař architekti, podle nějž by měla developerská skupina Sekyra Group postavit novou smíchovskou čtvrť. Nahoře ulice Stroupežnického, dole pohled na zamýšlený celek z ptáčích perspektivy. FOTO KUBA & PILAŘ ARCHITEKTI

nit, postavit, „střelit“ byty a jít dál. Bankám leckdy stačilo, když měl developer k dispozici pouhých sedm procent vlastních prostředků z plánovaných investic. Takové společenosti ovšem vlekou krizi, která po roce 2008 stavebnictví postihla, nepřežily. Zbyli tak spíše velcí hráči, kteří mají k dispozici dostatečný vlastní kapitál. Jistota v zádech jim pak umožňuje o krapet méně dravý, pragmatický přístup.

Proměnou prošly i radnice. Ubývá povolnosti, známé z časů Bémových kmotrů. Pryč je éra, kdy Praha vesele rozprodávala své pozemky (náměstek pro územní rozvoj Matěj Stropnický dokonce uvažuje o opětovném skupování). „Jedna z metod, jak vyvážit zájmy všech zúčastněných stran, je participativní plánování. Jako jedna z prvních městských částí se ho chystáme zavést, máme již připravený pilotní projekt,“ říká Lukáš Budín, zástupce starosty Prahy 5. „Dále je důležité, aby na stavebním úřadu pracoval profesionální tým úředníků, protože jen kvalitní práce úřadu může všechny pokusy o transparentnost dovést do zdárného konce.“

A konečně: „Nastal pohyb na poli optávky, začíná jít více i o kvalitu,“ říká Jan Ludvík z Karlní Group. „Když nemají o kvalitní architekturu zájem klienti, těžko ji lze čekat od developerů. Je to tedy i o postupném vzdělávání společnosti.“ To potvrzuje i Petr Palička z Penty: „Když dneska prodáváte byty, určitě rozhoduje cena. Ale lidé se čím dál víc zajímají o to, kde to je, jak to vypadá. I firmy si dnes mohou vybrat a dávají přednost kvalitě. Je to společenský pohyb.“

Žádná z výše popsaných tendencí není masová a situaci sama o sobě nespasí. Přesto se dá doufat, že z jejich synergie by se opravdu mohla zrodit nová forma spolupráce mezi městem a stavebníky.

Na Smíchově by měla vyrůst celá nová čtvrť – s byty, kanceláři a obchody, ale i školou, pěší zónou, novým náměstím a autobusovým terminálem. Co je ovšem důležité: na místě starého nákladového nádraží má vzniknout klasické město se sítí ulic a náměstí a pestrou směsí funkcí – žádné obří monofunkční solitéry. Něco takového se v Praze podařilo realizovat naposledy na konci 90. let, shodou okolností také na Smíchově, již zmiňovanému ateliéru D3A v areálu ABC Anděl Business Center.

Právě projekt SmíchovCity by mohl být jednou z prvních vlnových obrátů ve vztahu města a developerů. Investor – Sekyra Group – se budoucí podobu čtvrti rozhodl hledat v architektonické soutěži. „K projektu jsme přizvali i zástupce Institutu plánování a rozvoje, abychom rozhodali společně s městem. Považujeme to za jistý pilotní model spolupráce, jak by to mohlo probíhat i v budoucnosti,“ říká Luděk Sekyra. Sekyra Group si nejprve zadal u studia A69 vypracování urbanistické koncepce. Na severní část území, kde se bude stavět nejdříve, uspořádal architektonickou soutěž. Tu vyhrála kancelář Kuba Pilař architekti – ovšem s doporučením, aby se na navrhování jednotlivých domů kvůli větší diverzitě podíleli i další autoři.

Děravá jako ementál

„Investor několikrát řekl, že chce, aby to vypadalo jako normální město. Bylo to přímo v zadání,“ komentuje architekt Zima průběh soutěže na podobu SmíchovCity. „Myslím, že už si uvědomují, že na trhu panuje jakási únava z divných solitérních domů, kterých je všude plno. Lidé chtějí zase bydlet ve městě – ve městě jako z 19. století, jenom moderním.“

Nová smíchovská čtvrť se začne stavět napřesrok. Jestli se opravdu podaří dojít k inspirativnímu výsledku, ukáže budouc-

nost. Může to být důležitý precedent: Praha je totiž děravá jako ementál. V blízkosti centra města je mnoho brownfieldů, území již nepoužívaných nádraží či továren, čekajících na transformaci. Jedním z hlavních problémů Prahy je totiž rozvolněná zástavba satelitních domků a skladových hal na kraji města, která původní volnou krajinu mění v cosi, co není ani opravdovým městem, ale ani loukou, nebo polem. Městskou kasu taková zástavba stojí značné náklady na kilometrech nových silnic a inženýrských sítí. Zásadní je také dopravní a ekologická zátěž tisíců automobilů, které rezidenty satelitů denně vozí do centra.

Urban sprawl, český sídelní kaše, není žádný typický český neduh – problém řešilo i mnoho zahraničních metropolí. Jako lék se osvědčilo soustředit výstavbu z okrajů opět do nitra města. Ukázalo se totiž, že dobré město je takové, v němž mají lidé všude blízko a které tvoří čtvrti se smíšenými funkcemi bydlení, služeb i obchodu. Městem krátkých vzdáleností však může být jen sídlo s určitou hustotou, protože jinak se služby a obchody neuziví. V Praze žije na čtverečním kilometru v průměru 2534 lidí. Ve Vídni 4132. V Kodani 6015. A v Barceloně 160 96. Záleží samozřejmě na metodice výpočtu, Praha je však každopádně velmi „řidkým“ městem. Velký podíl na tom mají právě území zčásti již nepoužívaných nádraží, jako je tomu v případě smíchovského, žižkovského, Masarykova či stanice Bubny-Zátory. Nejsou to totiž žádné droby: jen Bubny mají 105 hektarů, zatímco celé Staré Město jich má 129.

V zahraničí se při transformaci nádraží osvědčil postup, kdy město připraví takzvaný masterplan. Ten určí, co by kde mělo stát, jak má vypadat dopravní řešení a také čím se začne a co přijde na řadu později – často jde o projekty na celé dekády. Developerské společnosti se po-

tom starají o převedení projektu do reality. Města si též mohou založit vlastní developerskou společnost, která zařídí veškerou dokumentaci a investorům prodává jednotlivé parcely s infrastrukturou a předpisy z regulačního plánu. Ostatně právě tak za Rakouska-Uherska vznikaly i čtvrti jako Karlín či Vinohrady. Dnes si to Praha dovolit nemůže: většinu svých pozemků v transformačních územích stačila odprodat, případně to udělaly České dráhy, které jsou vlastníkem velké části rozvojových ploch. O to důležitější je tedy kultura vzájemné spolupráce a zbyvajících nástrojů, které město má.

Regulace, iniciace, vize

Developery mají nad městem jednu zásadní výhodu. Mají většinou docela jasno, o co jim jde – a pak si za tím více či méně pragmaticky jdou. Město má s prosazováním svých zájmů vždy více práce už proto, že je těžké shodnout se na tom, co to ten veřejný zájem vlastně je.

Jedním z pokusů o formulaci zájmů Prahy má být nový územní plán, zvaný metropolitní. Ten si za cíl klade zpřehlednit celý systém pražského územního plánování – proto vznikl společně s pražskými stavebními předpisy. Chce být nejen regulativem, ale i formulací cílů celku: zamezit rozlézání města do polí, chránit volnou krajinu, podpořit stavění ve stávajících hranicích města, zajistit lepší prostupnost veřejných prostranství. Stanovit chce také řád (či kompozici města), tedy říci, co tvoří identitu města a jaké fenomény určují jeho tvář, a je proto třeba je chránit.

Nová smíchovská čtvrť se začne stavět napřesrok.

Jestli se podaří dojít k inspirativnímu výsledku, ukáže budoucnost.

Může to být důležitý precedent.

”

Jeho tvůrci se rozhodli nenavazovat na způsob, jakým se u nás územní plány dělaly dosud. Zatímco do této doby šlo hlavně o regulaci funkce té či oné parcely, metropolitní plán chce perspektivu obrátit: místo soustředění se na funkci plánované stavby má zajistit především to, aby se smysluplně zapojila do svého okolí. Pomocí tomu má i rozčlenění města do zhruba osmi set lokalit (např. Letenské sady nebo kolonie v Rybníčkách). Těm bude přidělen popis jejich charakteru, který musí být zachován.

Po letech, kdy radnice bez diskuse s občany schvalovaly změny územního plánu ve prospěch developerů, přivází přípravu nového plánu pochopitelně napětí (o to větší, když pracuje s dosud nevyzkoušenou metodikou). Právě územní plán je totiž pomyslnou páteří zájmu Pražanů o svoje město: ještě v Bémových dobách se k jeho novele šlo osmnáct tisíc (!) připomínek. Vznikl o něm i časosběrný dokument: film Bena Tučka *Plán* mapuje nekalosti i rozbourané emoce, které dění kolem onoho plánu v posledních pěti letech provázely.

Příprava nového plánu bude zároveň lakmusovým papírkem toho, zda jsme vůbec schopni k nějaké sdílené vizi dospět a nacházet společnou vůli k jejímu naplnění. Jakékoli směřování do budoucnosti totiž vždy stojí na jednom předpokladu: že jsme schopni se na něm domluvit a dohodou potom dodržovat. A jestli něco české politické – i občanské – kultuře schází, je to právě schopnost kultivovaného dialogu. Plánování a tvorba města je přitom oblastí, kde se střetává velké množství lidí s velmi odlišnými zájmy: politici s odbornou veřejností, aktivisté s developery. Rozhodnuto tedy ještě není nic – ale snad se blýská na lepší časy.

Autorka externě spolupracuje s IPR Praha.

Text je prvním dílem cyklu o aktuálních trendech v urbanismu a současných problémech územního plánování v Praze. Následující text, tentokrát již jednostránkový, bude publikován v příštím čísle. Jeho tématem budou výzvy, které stojí před městy 21. století, a aktuální urbanistické strategie jejich řešení.