

# SHORT PAPER Vít Řezáč: Město jako příběh

Téma disertační práce: **Město krátkých vzdáleností / ekonomické souvislosti a územní plánování**  
Školitel: Prof. Karel Maier

- **Abstrakt**

Aktuální diskuze o zpomalování tempa výstavby se převážně omezuje na hledání viníků na straně úřadů. Kritizuje se zdlouhavé povolování staveb vlivem nedokonalého stavebního zákona. Ekologické organizace preventivně snášejí argumenty, že jen minimum staveb je pozdrženo kvůli odvolání a viníky nedostupnosti bydlení hledají v nedostatečnosti trhu. Za čísla se ovšem skrývají nejenom jednotlivé činy či projekty, ale především lidé. Lidé, kteří pracují pro různé aktéry a spouluvytvářejí nebo spoludestruují prostor pro výstavbu. Příspěvek se snaží představit jejich pohled na stavění a příčiny záhadného zpomalení výstavby v době konjunktury, ať již vystupují v roli úředníka, politika, developera, aktivisty nebo projektanta. Liší se u nás situace od zahraničí? Znamená stavět v Praze něco jiného než stavět v regionech?

Loni jsem se pokusil o analýzu údajů Světové banky o délce a složitosti povolovacího procesu ve stavebnictví. Je to jeden z 10 indikátorů vyspělosti ekonomiky (Doing Business), který podává hrubou informaci pro investory o kvalitě legislativy a efektivitě spravování státu. Naše pozice za se rok nijak neposunula. Navíc již máme zkušenost s vylepšením stavebního zákona, který v §96b upravil povinnost orgánu územního plánování posoudit soulad záměru s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací. Výsledek dokonale zapadá do cimbermannovského schématu očekávání a zklamání (např. v projektu na Praze 4 má odůvodnění souladu stavby s územním plánem 90 stránek, na což dříve stačil jeden odstavec sepsaný na stavebním úřadě). A „čekací doba“ na toto stanovisko např. v Černošicích u Prahy je 8 - 12 měsíců. A to vše v situaci, kdy politický úkol zní jasně: zkrátit proces povolování staveb a snížit počet úředníků o 10%.

Rozhovory byly vedeny se zástupci těch aktérů, kteří jsou klíčoví pro chod realitního businessu na jedné straně a kteří se podílejí na formulaci politiky rozvoje města a jejího naplňování na straně druhé (developeři, realitní agenti, samospráva, státní správa: odbory rozvoje a stavební úřady). Rozhovory s aktéry byly orientovány na čtyři tematické okruhy, které měly popsat tu část procesu výstavby, která začíná rozhodnutím o projektu a končí vydáním povolení k jeho výstavbě.

Nejprve jsem se zaměřil na vnější okolnosti trhu, kde jsem se snažil zjistit názory na širší souvislosti při rozhodování stavebníků a investorů v soukromé sféře (český trh nemovitostí vs. zahraničí, role zahraničních společností u nás). Druhý okruh se týkal plánování obce. Ptal jsem se, jaké jsou kompetence obce, resp. státu, jaké má k dispozici veřejná sféra nástroje k zajištění realizace své vize v území, jak srozumitelně se u nás z pohledu soukromé sféry plánuje. Třetí oblast se týkala vyjednávání záměrů soukromých subjektů s veřejnou sférou. Zjišťoval jsem posun v kultuře jednání za posledních 30 let v demokratické společnosti, chtěl jsem znát názor dotázaných na to, kde selhávají stavebníci a kde veřejná sféra. Poslední okruh otázek se týkal vlastního povolování staveb. Nešlo mi pouze o to pokusit se identifikovat, co

jsou důvody (subjektivní) dlouhých lhůt povolování výstavby, ale též za jak velký problém to pro Českou republiku obě strany považují.

Aby město krátkých vzdáleností vzniklo, musí k tomu být vytvořeny podmínky. A ty je třeba hledat i ve spolupráci se soukromým sektorem. Domnívám se, že zlepšení porozumění mezi oběma sférami je jednou z cest k vyvedení českého realitního trhu ze spirály neustále se komplikujících okolností realizace stavebních záměrů.

- [Cíle výzkumu a článku](#)

Výzkum jednak navazuje na projekt - "Inovace metodiky a metodologie zadávání územních plánů" (URM 830/120011E) pro Hlavní město Prahu, ve kterém byly v části „Procesy“ popsány deficity při provázání územního plánování s ekonomickými souvislostmi plánování. Dále by měl přispět podrobnějším rozkladem procesů při řešení srovnatelných projektů v zahraničí, kde je dosahováno mnohem efektivnějších výsledků a města jsou vysoce konkurenceschopná v evropském, případně celosvětovém měřítku.

V letošním roce jsem se zaměřil na otázku komunikace mezi vybranými aktéry soukromého stavebního záměru. Chtěl jsem odhalit disparity v komunikaci a porozumění.

Hlavním cílem výzkumu je optimalizace institucionálního modelu pro dosažení shody mezi veřejnými zájmy a cíli developera ve velkém rozvojovém projektu. Doporučená opatření, změny nástrojů by měly zvýšit transparentnost při rozhodování o využití území a tím urychlit povolovací řízení, urychlit dohodu o sladění cílů veřejného a soukromého sektoru na základě předem definovaného rámce.

- [Rešerše literatury a její kritické zhodnocení](#)

Miroslav Disman: Jak se vyrábí sociologická znalost, Karolinum, Praha 2002

Pagano, Michael, Bowman, Ann: Cityscapes and Capital - The Politics of Urban Development, London 1995

Karadimitriou, Nikos: Planning, Risk and Property Development, New York, 2013

Brueckner, J. K.: Lectures on urban economics, MIT Press, 2011

Orcígr, Václav, at: Analýza bytové situace v Praze, Praha, 2018

Peace, Liz: A New Approach to Developer Contributions, London, 2016

- [Pojmenování řešeného problému, respektive formulaci výzkumné otázky, event. pracovní hypotézy](#)

Hypotéza práce je postavena takto: Nejasná pravidla a nekonkrétní formulace veřejného zájmu jsou přítěží pro obce i developery v procesu plánování a rozvoje konkrétního území.

Výzkumná otázka proto zní: Lze účelnějším propojením znalostí o plánování měst a ekonomických souvislostí dosáhnout efektivnějšího uspořádání měst z pohledu šetrného zacházení se zdroji (půda, energie na dopravu..)?

Otázku lze rozšířit o další podotázky, jako např. Jak upravit procesy / vztahy mezi soukromým a veřejným sektorem, aby lépe odrážely ekonomické souvislosti / zájmy při rozvoji konkrétního území? V kterých oblastech lze účinně změnit dnešní praxi, aby mohlo dojít k efektivnějšímu hospodaření s veřejnými zdroji při rozvoji konkrétního území?

Spočívá problém v neefektivním plánování rozvoje území (čas, náklady, proces) nebo v nesprávném nastavení systému plánování, v procesech, v chybějících nástrojích, chybějících institucích, nejasných pravidlech?

- [Metodika - popis použité metody/použitých metod.](#)

Pro práci je použita normativní metoda, je prováděna formou kvalitativního výzkumu (indukce – od jednotlivostí k obecnému).

Empirický výzkum – případové studie, analýza velkých projektů v zahraničí a u nás z pohledu propojení / nepropojení ekonomické rozvahy v plánování využití území / stanovení regulativů / v procesech územního plánování. (Mnichov - Schwabing (Die sozialgerechte Bodennutzung), Hamburg Altona, Londýn – King's Cross, Paris Rive Gauche, Wien Suedbahnhof)

Rozhovory (developeři, realitní agenti, statistický úřad, samospráva, odbory rozvoje a stavební úřady)

Analýza chování stavebníků, reakce stavebníků na regulace v území.

- [Prozatímní výsledky - Diskuse](#)

Současnou praxi plánování měst charakterizuje nejasná vazba prostorového plánování a investiční politiky, absence funkčních nástrojů proaktivní rozvojové politiky města a často absence pozemkové politiky města. Poslední dva roky se toto tápání začalo výrazně projevat v prudkém nárůstu cen bytů v Praze. Potřeba změn v procesech plánování se stala naléhavější. Navíc se nesmí zapomínat, že výsledkem by měl být kvalitní „produkt“ – obyvatelné město, kvalitní stavby / architektura.

- [Závěr - Vyhodnocení dosavadního výzkumu, nastínění dalších námětů na jeho pokračování.](#)

Ve třetím roce studia jsem provedl plánované řízené rozhovory s vybranými aktéry územního rozvoje. Navázal jsem kontakty se zástupci společností a institucí, které se na realizaci projektů podílely (Penta, Trigema, Skanska, HB Reavis) a domluvil pracovní setkání. Práci jsem doplnil o rešerši příslušné legislativy v zahraničí, která souvisí s přípravou a realizací velkých projektů. Získal jsem další literaturu, která se touto tematikou zabývá. Navštívil jsem další experty (Henk van der Kamp, TU Dublin, John Spain, JS Associates, Peter Bishop, Barlett School, London, Jakob Matzen, magistrát Kodaň, Prof. Sven Bienert, IREBS, Regensburg). Dílčí výsledky práce jsem prezentoval na konferenci Planning for Transition v Benátkách v červenci a na Bienále urbanismu Planning on the Edge v Plymouthu v září. V dalším roce plánuji shrnout výsledky předchozí práce a nastínit nástroje a opatření vedoucí k efektivnějšímu řízení a plánování velkých projektů ve městě z pohledu jejich ekonomických souvislostí.

- Použité zdroje - Dodržení obecných citačních zásad dle ČSN ISO 690

Údaje o vytipovaných projektech,

Rozhovory (zahraniční experti, developeři, realitní agenti, statistický úřad, samospráva, odbory rozvoje a stavební úřady)

Údaje o stavebnictví a stavebnících, analýzy trhu nemovitost

Údaje o bytové výstavbě v Praze

Literatura