



URBANISTICKÝ ROZVOJ MĚST

JAK PLÁNOVAT?

David Tichý

Letní škola zdravých měst 2020

**JAKÝ ROZVOJ
POTŘEBUJEME ?**



Ijburg, NE



Ijburg, NE

– střední měřítko

KOORDINOVANÝ ROZVOJ



IJburg, NE



IJburg, NE

– malé měřítko

KOORDINOVANÝ ROZVOJ



Praha, Zličín



Praha, Velká Ohrada

NEKOORDINOVANÝ ROZVOJ



INDIVIDUÁLNÍ ZÁMĚRY



CELKOVÁ KONCEPCE



INDIVIDUÁLNÍ ZÁMĚRY

CELEK JE VÍCE NEŽ SOUČET ČÁSTÍ



**KOORDINOVANÁ INVESTICE MÁ VYŠŠÍ
PŘIDANOU HODNOTU I NÁVRATNOST.**

**KDO MŮŽE
KOORDINOVAT
ROZVOJ ?**

MĚSTO

DEVELOPER

MĚSTO

- Město omezuje záměry developera.

DEVELOPER

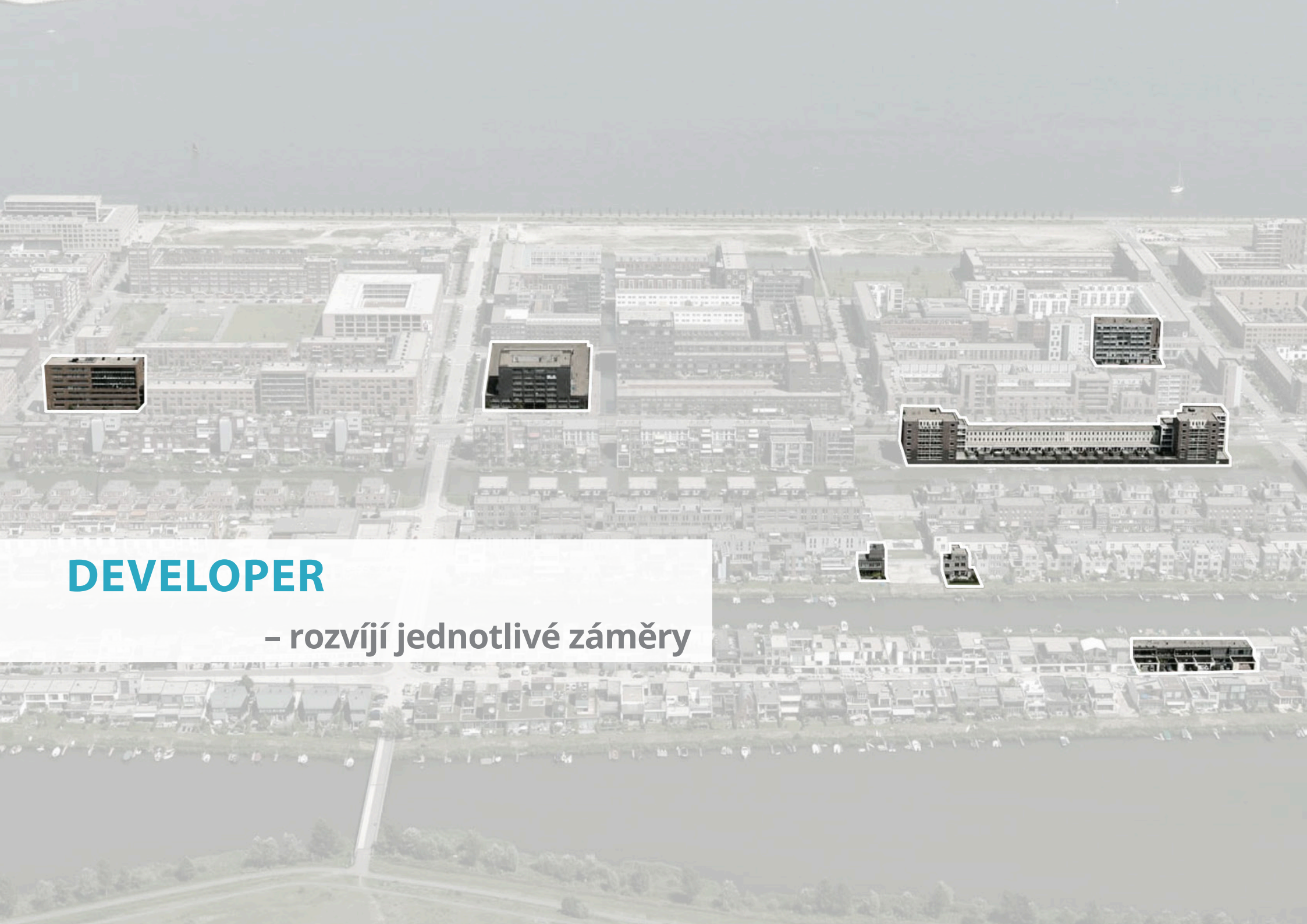
- Developer profituje na záměrech města.

MĚSTO

- Město omezuje záměry developera.
- Město přináší záměrům developera přidanou hodnotu.

DEVELOPER

- Developer profituje na záměrech města.
- Developer naplňuje záměry města.



DEVELOPER

– rozvíjí jednotlivé záměry

An aerial photograph of a city, likely Philadelphia, showing a dense urban area with a river (Schuylkill River) and a bridge (Benjamin Franklin Bridge) in the foreground. The city is divided into several distinct urban blocks and neighborhoods. A white semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing text. The background shows a mix of residential and commercial buildings, with a large body of water (Delaware River) visible in the upper right.

MĚSTO

– rozvíjí celek

DEVELOPER

– rozvíjí jednotlivé záměry

STÁTNÍ SPRÁVA

- DOSS
- státní organizace (SŽDC, ŘSD, Povodí...)
- krajská správa

MĚSTO

- veřejnost: občané, občanská společnosti
- politická reprezentace
- městská správa

ZÁJEMNÍCI

- majitelé nemovitostí
- developeři
- významné instituce



↓ KOORDINACE

STÁTNÍ SPRÁVA

- DOSS
- státní organizace (SŽDC, ŘSD, Povodí...)
- krajská správa

MĚSTO

- veřejnost: občané, občanská společnosti
- politická reprezentace
- městská správa

ZÁJEMNÍCI

- majitelé nemovitostí
- developeři
- významné instituce



ZODPOVĚDNOST MĚSTA

ZODPOVĚDNOST MĚSTA

buduje městské systémy

- veřejná prostranství (včetně rozhraní)
- občanská a obchodní vybavenost
- technická infrastruktura
- obsluha (dopravní systémy)
- krajina (systém zeleně)

ZODPOVĚDNOST MĚSTA

buduje městské systémy

- veřejná prostranství (včetně rozhraní)
- občanská a obchodní vybavenost
- technická infrastruktura
- obsluha (dopravní systémy)
- krajina (systém zeleně)



vytváří soulad

- ukazuje (vizi)
- komunikuje (záměry)
- koordinuje (projekty)
- garantuje (dohody)

ZODPOVĚDNOST MĚSTA

buduje městské systémy

- veřejná prostranství (včetně rozhraní)
- občanská a obchodní vybavenost
- technická infrastruktura
- obsluha (dopravní systémy)
- krajina (systém zeleně)



vytváří soulad

- ukazuje (vizi)
- komunikuje (záměr)
- koordinuje (projekty)
- garantuje (dohody)

KVALITA CELKU

**CO K TOMU
MĚSTO POTŘEBUJE ?**

VIZE (vím, co chci)



Informace a strategie

SCHOPNOSTI (zvládnu to)



Institucionální kapacita

KOMUNIKACE (umím to sdělit)



Komunikační strategie

PROCESY (umím se dohodnout)



Flexibilní nástroje dohody

CO K TOMU MĚSTO POTŘEBUJE ?

VIZE (informace a strategie)

- strategický plán
- důvěryhodná data (ekonomická, kapacitní, prostorová atd.)
- plánovací instituce

CO K TOMU MĚSTO POTŘEBUJE ?

SCHOPNOSTI (institucionální kapacita)

- městská plánovací instituce (informace a strategie)
- architekt (prostorová koordinace a rozvoj)
- městský developer (realizace městských záměrů)

CO K TOMU MĚSTO POTŘEBUJE ?

KOMUNIKACE (komunikační strategie)

- komunitní plánování
- práce s veřejností
- participace záměrů

CO K TOMU MĚSTO POTŘEBUJE ?

PROCESY (nástroje dohody)

- územní plán – základní dohoda o využití území (vazba na strategický plán)
 - regulační plán a územní studie – prostorová koordinace záměrů (rozvojová a transformační území)
 - dohody o parcelaci – majetkové vztahy
-
- dohody o podílu na nákladech i zisku z rozvoje
 - generely veřejných prostranství
 - urbanistické studie dílčích částí města
 - studie specifických a komplikovaných lokalit

CO K TOMU MĚSTO POTŘEBUJE ?

SOUČASNÉ POŽADAVKY NA URBANISTICKÝ ROZVOJ MĚST

EVROPSKÉ PRINCIPY BYDLENÍ

Ženevská charta udržitelného bydlení

Hospodářský výbor OSN pro Evropu, 16/4/2015

- **ohleduplnost k životnímu prostředí**
- **hospodárnost**
- **sociální soudržnost**
- **kulturní přiměřenost**



- vysoká kvalita veřejného života

> kvalitní a jasně čitelná veřejná prostranství



▪ **sociální a funkční mix**

> **typologický mix**

- **mix bydlení, vybavenosti a pracovních příležitostí**
- **bytové i rodinné domy**
- **různé typologie bytových domů**
- **různá vlastnická struktura domů**
- **různý prostorový standard bytů**
- **různá skladba bytů**
- **doplňková vybavenost bytových domů**

- dostupnost veřejné vybavenosti a hromadné dopravy
- ekonomická efektivita

> vyšší hustota zástavby



Újezd nad Lesy u Prahy KPP: 0,23 15.obyv./ha X **Vackov** KPP: 1,47 376 obyv./ha

- **vysoký rekreační potenciál**
 - **ekologicky funkční prostředí**
- > dostatek zeleně a její snadná dostupnost



- **zapojení zájemníků do plánování a správy**

- > čitelná urbanistická struktura

- > přiměřené prostorové jednotky



politika bydlení

I. Identifikace témat

- **Nízká kvalita nově vystavěného prostředí**
- **Disproporcionality stávajícího prostředí**
- **Zvyšující se ohrožení domácností ztrátou bydlení event. jeho nedostupností**
- **Útěk aktivních osob v produktivním věku**
- **Stárnutí populace**

II. Stanovení hlavních cílů

1. KVALITA A ATRAKTIVITA BYDLENÍ

Kvalita bydlení

- učinit bydlení ve městě sociálně udržitelné, bezpečné a čitelné
- zlepšit kvalitu obytného prostředí tj. nejenom samotných bytů a domů ale i jejich bezprostředního okolí, veřejných prostranství, dostupnosti navazujícího systému občanské infrastruktury, služeb, přírodních ploch ve městě, dopravní obsluhy atd.

Atraktivita bydlení

- učinit bydlení ve městě atraktivní i pro aktivní, vysokopříjmové domácnosti
- umožnit bydlení skupiny prospolečensky ale alternativně uvažující vrstvy obyvatel (car-free agreement, systémy community + city gardening, výstavba formou Baugruppen atd.) u alternativně uvažující skupiny osob
- podpora experimentálních forem bydlení

2. DOSTUPNOST BYDLENÍ

Zajistit dostupné bydlení pro:

- sociálně slabší (s vysokou ekonomickou zátěží, nerovné sociální postavení, rezidenční segregace)**
- ohrožené skupiny obyvatel (nejisté, nevyhovující bydlení)**
- dostupné bydlení pro klíčové pracovníky**
- adaptace na předpokládaný demografický vývoj (senioři)**
- vytvoření podmínek pro úpravu předpokládaného demografického vývoje (mladé rodiny)**

3. DLOUHODOBÁ UDRŽITELNOST

V rámci politiky udržitelnosti je nutné hledat a nabídnout srozumitelné modely dlouhodobě udržitelného vývoje v jednotlivých typech lokalit v rámci těchto okruhů:

- enviromentální impakt
- ekonomická udržitelnost
- sociální udržitelnost
- kulturní přiměřenost

III. Dílčí cíle

- **Politika kvality bydlení**
- **Politiky bydlení pro jednotlivé typy území - koordinace a metodika**
- **Politika dostupnosti bydlení**

IV. Nástroje politiky bydlení

1. PLÁNOVACÍ, KOORDINAČNÍ A METODICKÉ

- nastavení vlastní strategie**
- efektivní správa vlastních zdrojů (pozemky, bytový fond, investiční zdroje)**
- usměrňovat vývoj do zřetelně definovaných rozvojových oblastí**
- organizační a informační podpora (příprava území)**
- podpora inovativních projektů bydlení ve veřejném zájmu**
- využití stávajících metodik**

2. INSTITUCIONÁLNÍ NÁSTROJE

Správa systému - hospodaření, monitorování a kontrola systému, distribuce podpory

- odbor správy majetku města x Městská Bytová Agentura (?)
- otázka kompetencí ve vztahu *město x městské části* (?)
- vazba na nezávislé, nevládní a neziskové organizace, klíčové vlastníky - bytová družstva, soukromý nájemní sektor či veřejnoprávní subjekty, sdružení vlastníků, klíčové developerské organizace
- Soukromý nájemní sektor
- Vlastnické bydlení

3. EKONOMICKÉ NÁSTROJE

Typy financování:

- veřejné prostředky - vlastní zdroje města**
- obecní fondy**
- státní dotační program**
- fond EU**
- SFRB**
- soukromé prostředky**

4. LEGISLATIVNÍ NÁSTROJE

- zodpovědnost státu - podněty k úpravám legislativy**
- koordinace např. zpětné hypotéky**

5. INFORMAČNÍ NÁSTROJE

Informovanost v oblasti bydlení:

- informovaný klient (kultivace poptávky)**
 - informovaný stavebník (kultivace nabídky)**
 - informovaná veřejná správa (kultivace procesu vzniku)**
 - informovaný správce (kultivace správy a údržby)**
-
- dostupnost a správa dat, koordinace datových zdrojů**
 - využití příkladů dobré praxe**
 - ověřování dopadů**
 - srovnání s referenčními městy**

METODICKÁ PŘÍRUČKA PRO OBCE





děkuji za pozornost

doc. Ing. arch. David Tichý Ph.D.
Fakulta architektury ČVUT v Praze
Centrum kvality bydlení
UNIT ARCHITEKTI