



SPOLUPRÁCE MĚST A DEVELOPERŮ

JAK A CO KOORDINOVAT

David Tichý

SEMINÁŘ NSZM A FA ČVUT V PRAZE 12/2020

**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

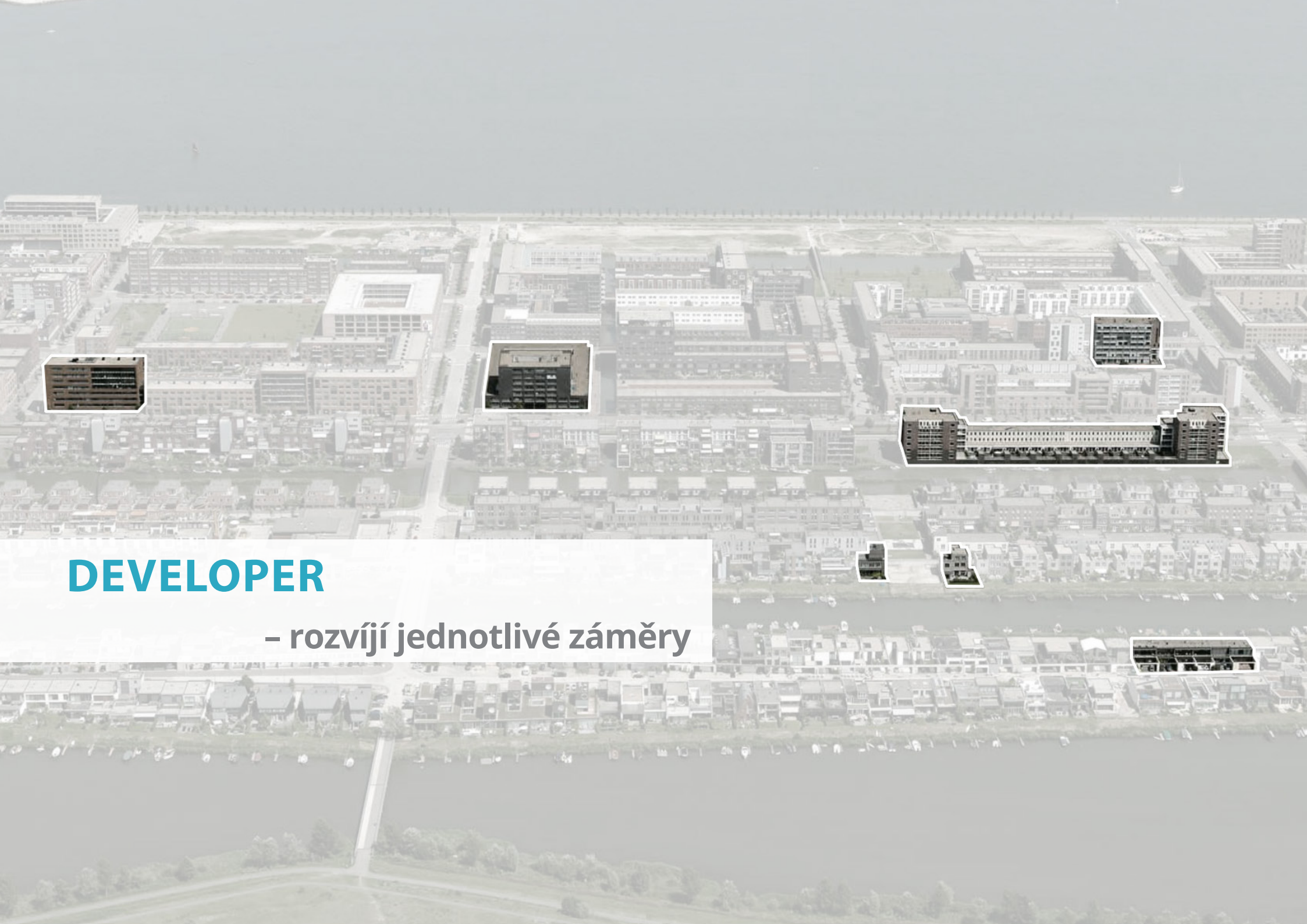
- Developer profituje na záměrech města.

MĚSTO

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

DEVELOPER

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

An aerial photograph of a city, likely New York City, showing a dense urban landscape. Several areas are highlighted with white outlines and black-and-white architectural renderings of proposed buildings. These highlights are located in the upper left, center, upper right, middle right, and bottom right of the image. The city is situated along a body of water, with a bridge visible in the lower left. The sky is overcast.

DEVELOPER

– rozvíjí jednotlivé záměry

An aerial photograph of a city, likely New York City, showing a dense urban area with a river and a bridge. The city is divided into two main sections by a river. The top section is a dense urban area with many tall buildings. The bottom section is a residential area with many small houses. A bridge crosses the river, connecting the two sections. The text 'MĚSTO' is overlaid on the top section, and 'DEVELOPER' is overlaid on the bottom section.

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



**CO K TOMU
MĚSTO POTŘEBUJE ?**

VIZE (vím, co chci)



Informace a strategie

SCHOPNOSTI (zvládnou 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 ?

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

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**



výhody koordinované
výstavby obytných lokalit

An aerial photograph of a modern, two-story residential building with a light beige facade and numerous windows. The building is surrounded by a lush green courtyard with various trees, shrubs, and a trampoline. A rainbow is visible on the left side of the image. The text "STAVĚT JINAK" is overlaid in large white letters at the bottom.

STAVĚT JINAK



SOCIÁLNÍ BYDLENÍ *PŘÍPRAVA PROJEKTŮ*

CERTIFIKOVANÁ METODIKA



Fakulta architektury ČVUT

ve spolupráci s:

Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.

Masarykův ústav vyšších studií ČVUT

12 / 2017

UDRŽITELNÉ
BYDLENÍ
VE ZDRAVÝCH MĚSTECH



JAK HODNOTIT UDRŽITELNOST BYDLENÍ?

METODICKÁ PŘÍRUČKA PRO OBCE



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Zdravá města, obce, regiony
České republiky

centrum kvality bydlení

Platforma pro vzdělávání a výzkum obytného prostředí.
Odborný poradce v oblasti urbanismu a bytových staveb.

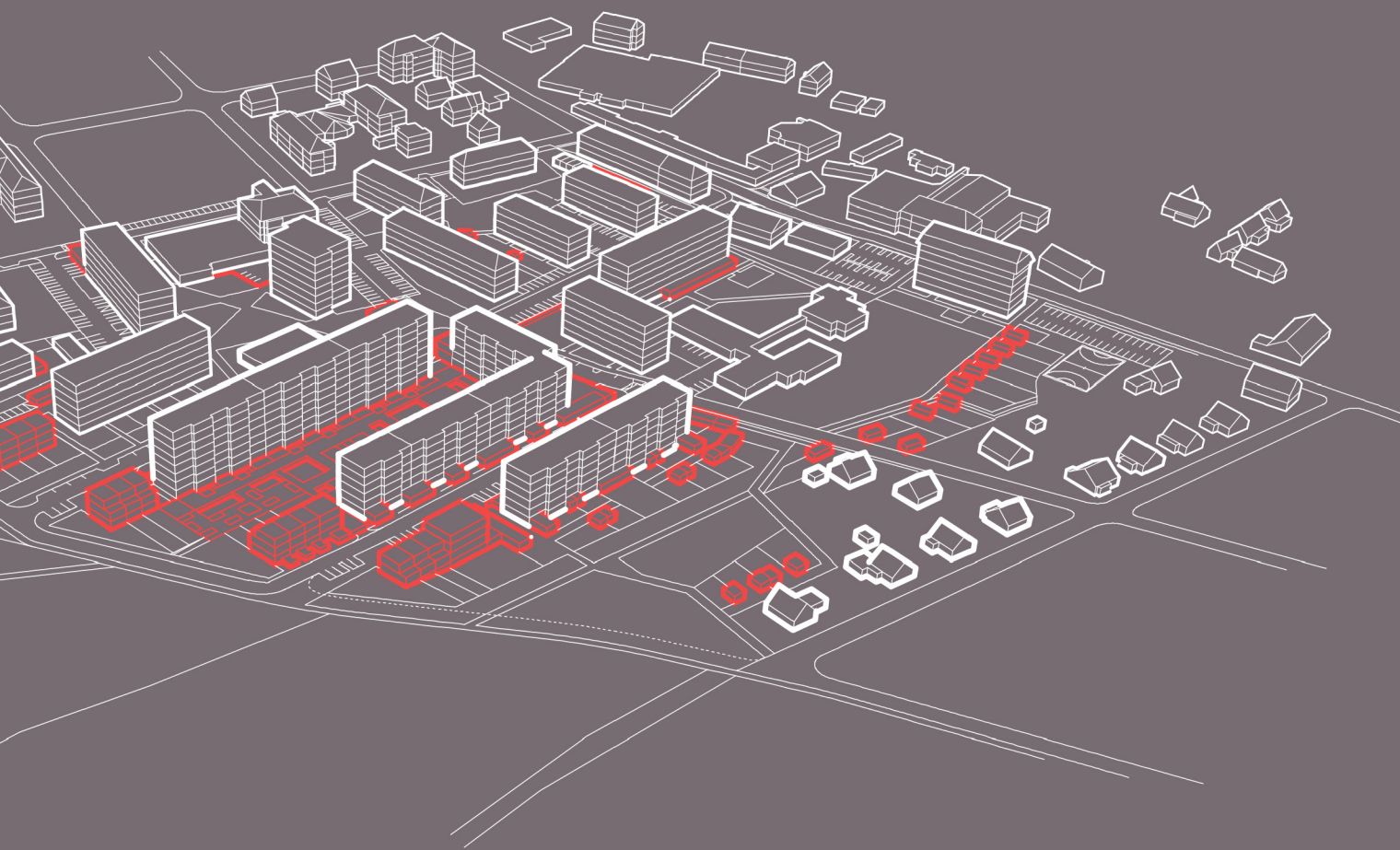


můj dům, naše ulice

individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba

MICHAL KOHOUT — DAVID TICHÝ — FILIP TITTL — JANA KUBÁNKOVÁ — ŠÁRKA DOLEŽALOVÁ

Sídliště, jak dál ?



- 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



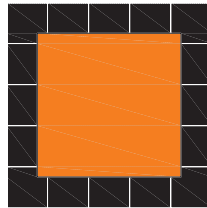
KOORDINACE Z POHLEDU PROSTOROVÉ SKLADBY MĚSTA

JEDNOTKY VYSTAVĚNÉHO PROSTŘEDÍ

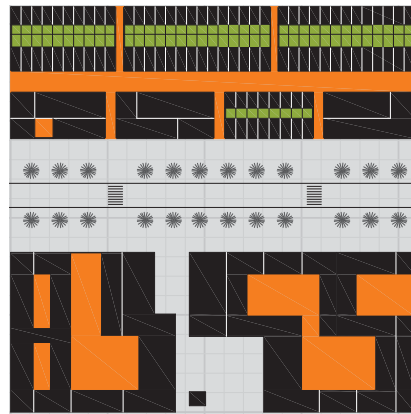
• místo
• místnost
• byt
• dům



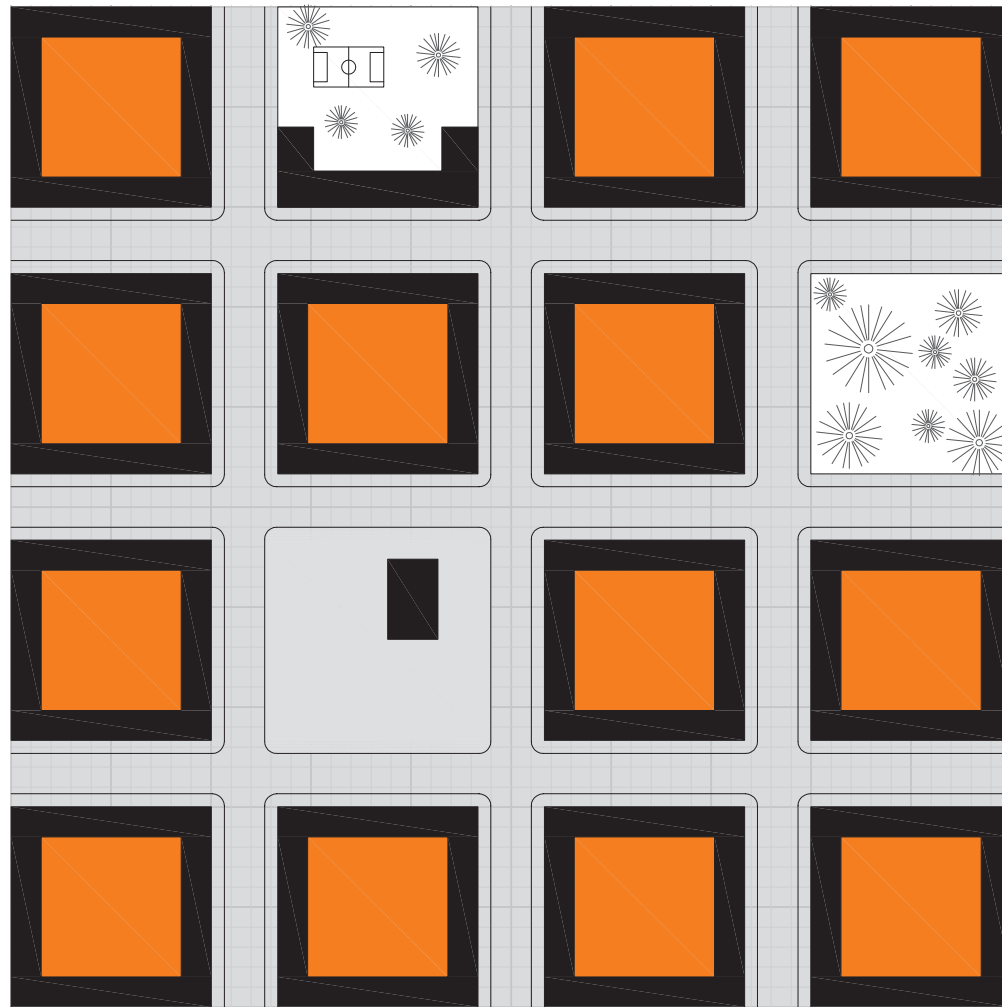
blok



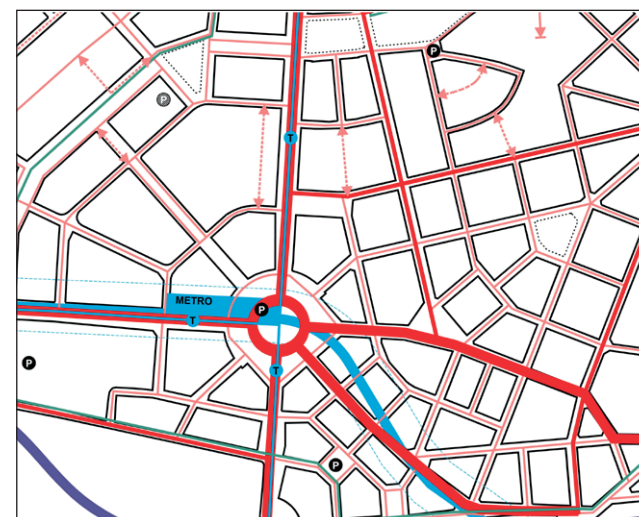
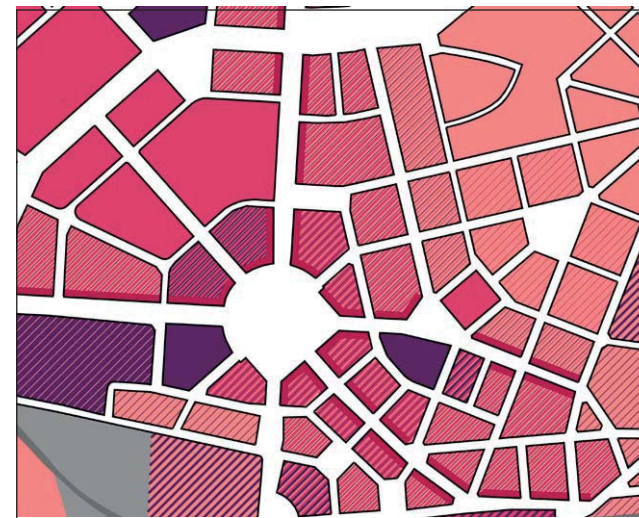
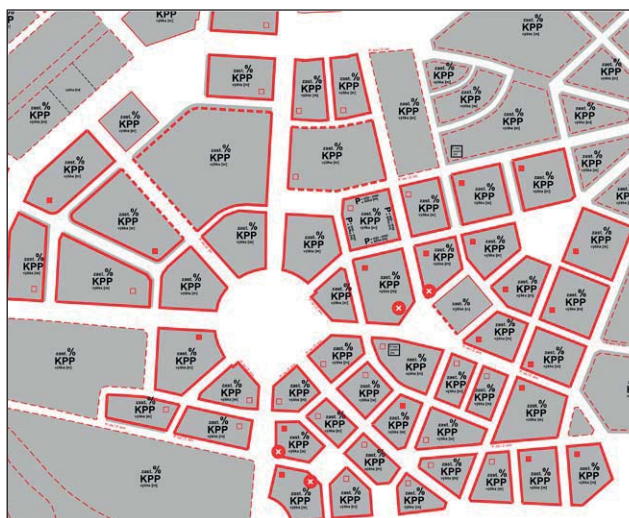
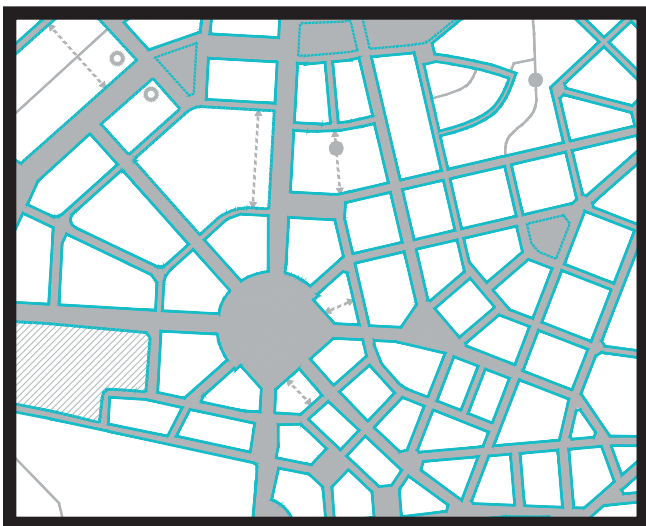
lokalita



čtvrť



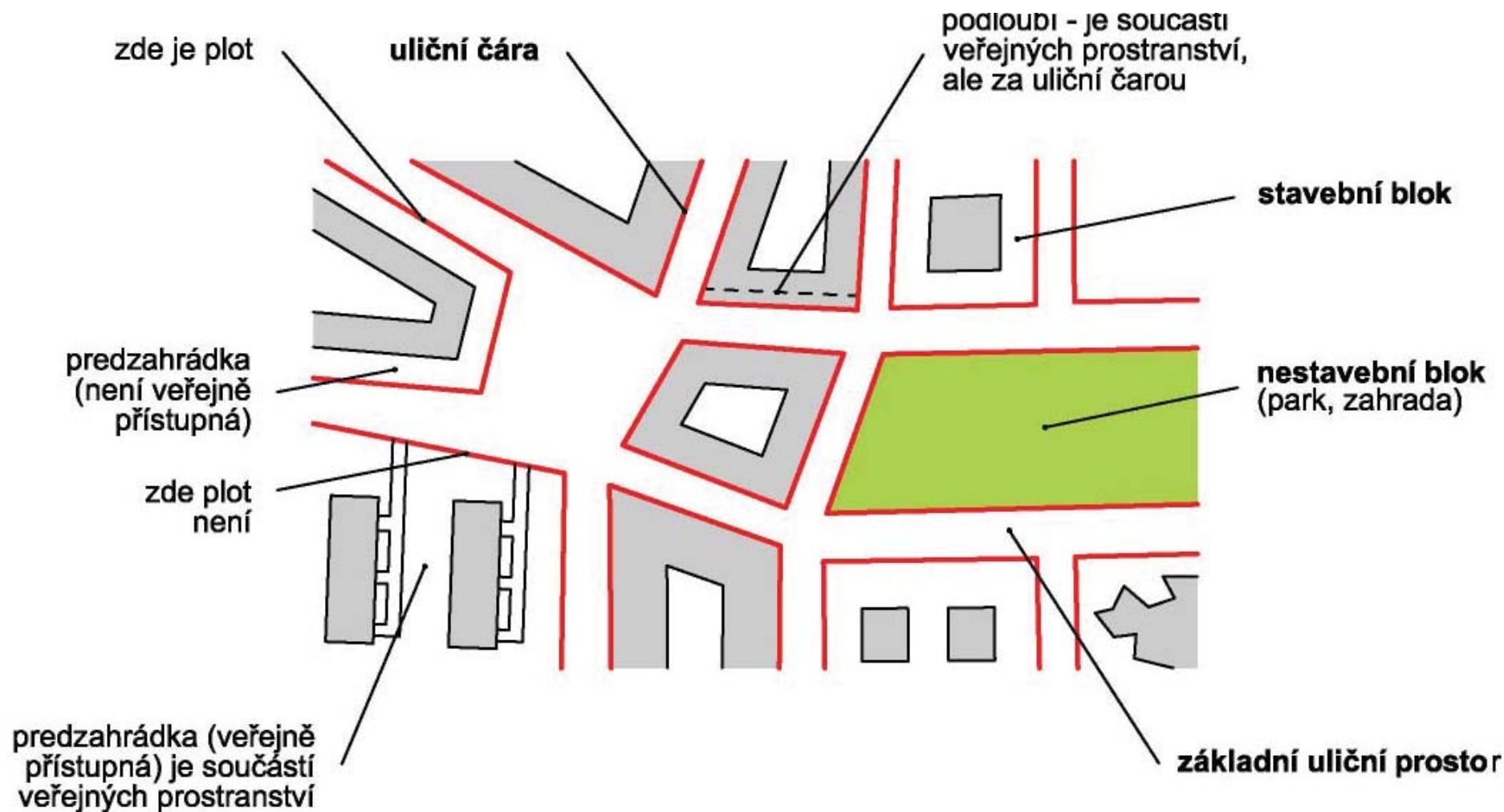
SLOŽKY PROSTŘEDÍ MĚSTA



^ **Struktura veřejných prostranství** / *Prostorové parametry zástavby* / *Využití*
/ *Občanská infrastruktura* / *Krajinná infrastruktura* / *Dopravní infrastruktura*

VEŘEJNÝ PROSTOR A JEHO KVALITY

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JAKO ZÁKLADNÍ STRUKTURA MĚSTA



zdroj: Pražské stavební předpisy

KOMPAKTNÍ MĚSTO



SOUČASNÉ MĚSTO

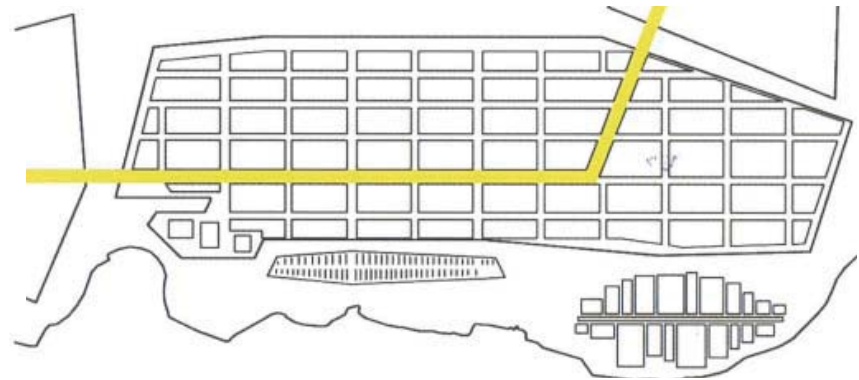


HIERARCHIZACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

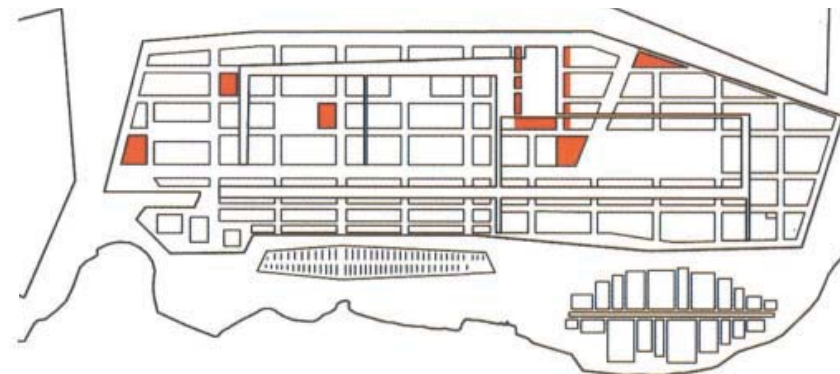
HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ



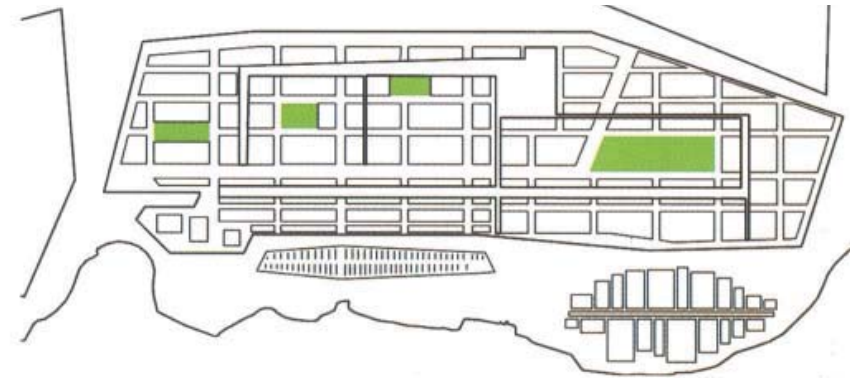
HLAVNÍ ULICE



NÁMĚSTÍ

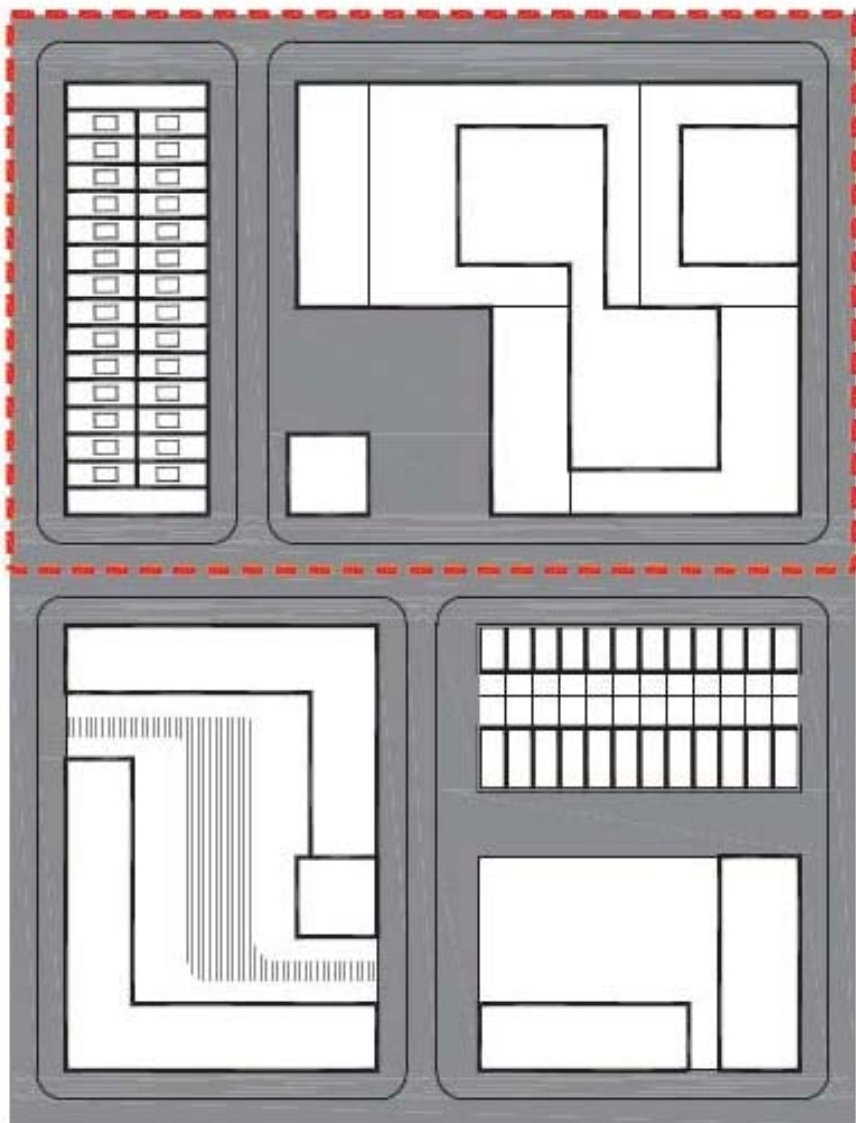


PARK



LOKÁLNÍ MÍSTA - POSÍLENÍ IDENTITY





VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JAKO ZODPOVĚDNOST VEŘEJNÉ KOORDINACE



děkuji za pozornost

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