

Funkční plochy
a jak je rozvíjet

Systemy v nesystemové
společnosti

Bydlení



Pravda, Post pravda a Mytologie

o co se opírá rozhodnutí většiny městských samospráv? Na čem stojí jejich každodenní velice složité volby řešení? Jde o objektivní fakta nebo spíše emoce? Nebo o interpretaci stavu vycházejícího z klasického, takto se to u nás dělá, aneb takto jsme to nikdy nedělali?

Jaké máme možnosti

Jaké máme možnosti

- A. Hledat Objektivní(absolutní) pravdu, založená na faktech či důkazech nebo se přiklonit k relativní pravdě a zvažovat různé úhly pohledu, velmi častá je i subjektivní pravda, která objektivizuje vše dle osobního pohledu či osobní zkušenosti
- B. Oddat se „Post pravdě“ tedy situaci, kdy při vytváření představy o realitě převažují emoce nad ověřenými fakty. „Mám pocit, že to lidé potřebují“, „Mám pocit, že výstavbu nepotřebujeme“
- C. Mytologie jako řetězec příběhů a tradovaných vyprávění, které nesdělují informace, nýbrž vyvolávají prostřednictvím obrazů dojem hlubšího porozumění celku. Hlavním interpretátorem mytologie bývá samotný úřad. „Takových jako vy, jsme tu viděli spousta“ „ To říkají všichni...“ „To nejde - to vím!“

OBJEKTIVNÍ PRAVDA V ČÍSLECH A BYDLENÍ

89% měst v České republice není schopno (v otázce bydlení) naplnit cíle dané územním plánem do 10 let – z důvodů majetkoprávního, finančního, technického

92% území pro bydlení je ve vlastnictví privátního sektoru či státu – tj. není ve vlastnictví měst samotných, které jediné mají kompetenci tyto plochy do ÚP schvalovat

3,4 roku je průměrná doba přípravy projektu pro bydlení - fáze předinvestiční do vydání pravomocného ÚR, z toho pouze **8 měsíců** je průměrná doba vydání ÚR, zbylý čas se projekt pohybuje úřadem v „samosprávných vodách“ (souhlas architekta, správce zeleně, souhlas s napojením, směna pozemku, převzetí TI)

400 mil.Kč je ztráta na způsobená inflací na projektech za 1 rok u středně velkého okresního města, jejíž část by mohl development investovat do města, kdyby se doba přípravy zkrátila



2.

Systemy v nesystemové společnosti

plánování bydlení není pocit, ale sofistikovaná disciplína



DATA A INTERPRETACE

Demografie



1. Vývoj počtu obyvatel v jednotlivých věkových skupinách
2. Migrace obyvatel vers. Identita (22 218 obyvatel změnilo identitu za 20 let)
3. Změna struktury Výstavby a urbanistické struktury vers. Ekonomika
4. Hustota sídelní struktury a Město přátelská rodinně

Socio-ekonomická analýza



5. Prosperita a její ukazatele – počty podnikajících subjektů a jejich struktura
6. Potenciál města – hodnocení kvality života
7. Plochy pro rozvoj – urbánní ekonomie

Ekonomika města



8. Rozdíl mezi příjmy a výdaji činí cca 6% - 9% z celkového rozpočtu
9. Ztráta RUD dle daňového balíčku bude 6% náhrada z daně z nemovitosti 2,5 - 3%
10. Většina měst se dostane v nákladech na 94% - 96% z celkového rozpočtu



BYTOVÁ VÝSTAVBA

Bytová výstavba **dle intenzity a urbanistické struktury** indikuje dva základní parametry města. Samozřejmě jeho stávající **atraktivitu**, a to na jednotlivých pilířích udržitelného rozvoje (environmentální, ekonomický, sociální, kulturní) a jednak jeho **potenciál** pro budoucí vývoj. Není přitom pravda, že se jedná vždy o přímou úměru.

Mnohé z obcí, které nyní vykazují pozitivní atraktivitu se nedočkají zvyšujícího se potenciálu v budoucím vývoji. Tento způsob vývoje je typický právě pro suburbanizační pásy kolem větších měst.



Průměrné tempo výstavby je tedy 34 BJ / rok.

(okresní město)

ÚP navrhuje zástavbu na cca 67ha pro rodinné bydlení a 12,5ha pro domy bytové. Celkem uvažuje územní plán s 1 675 obyvateli v 620 rodinných domech (2,7ob/RD) . Zároveň dalších 1125 obyvatel v bytových domech resp. 420 BJ. Při současném trendu vývoje by to znamenalo:



Navržená zástavba bude zrealizována za 31 let



Shrnutí: Kontexty a trendy pro BYDLENÍ

1

PŘÍRODA A KRAJINA

pokud má být příroda a krajina jednou s kvalit, které město nabízí svým obyvatelům, musí dojít k jejímu cílenému a koncepčnímu plánování, a to vše ve vazbě na územní plánování, hospodaření v krajině, soc. antropologii místa a identita města

2

IDENTITA

značně silná migrace a způsob zástavby zejména pak její hustota i urbanistická struktura neumožňují posilování identity a sousedských vztahů, to vede k nutnosti zvýšených finančních nároků na kulturní společenské akce a neumožňuje přirozené aktivity obyvatel v rámci jednotlivých bloků či ulice

3

SNIŽOVÁNÍ POTENCIÁLU

obrovský odliv ekonomicky aktivních obyvatel a s tím spojené snížení podnikatelských subjektů snižuje potenciál i možnou prosperitu města

4

SNIŽOVÁNÍ PŘÍJMŮ Z RUD

Struktura a hustota zástavby neumožňuje dlouhodobě počítat se zvyšováním příjmů RUD, který se bude navíc uměle snižovat zásahy vládní politiky. Rozdíl mezi potřebou obyvatel a příjmy z RUD, tak začnou pomalu vyvolávat deficit v městském rozpočtu

5

HUSTOTA OBYVATEL

stávající hustota centra měst je velice nízká, průměrně 62 ob/ha. Pokud má Město začít fungovat, musí zvýšit hustotu zástavby centra resp. zvýšit počet jeho obyvatel. Hustota pod 100ob/ha neumožňuje zajistit ani služby ani bezpečnost ani pěší vazby.

6

ZDRAVÉ PODMÍNKY PRO INVESTIČNÍ VÝSTAVBU

velice živý trh s nemovitostmi a současná vyšší cena nemovitostí je společně s nedostatkem bytové výstavby obrovskou příležitostí pro developerské společnosti i zlepšení prosperity a ekonomiky města



3.

ZÁVĚR A PŘÍKLADY Z PRAXE

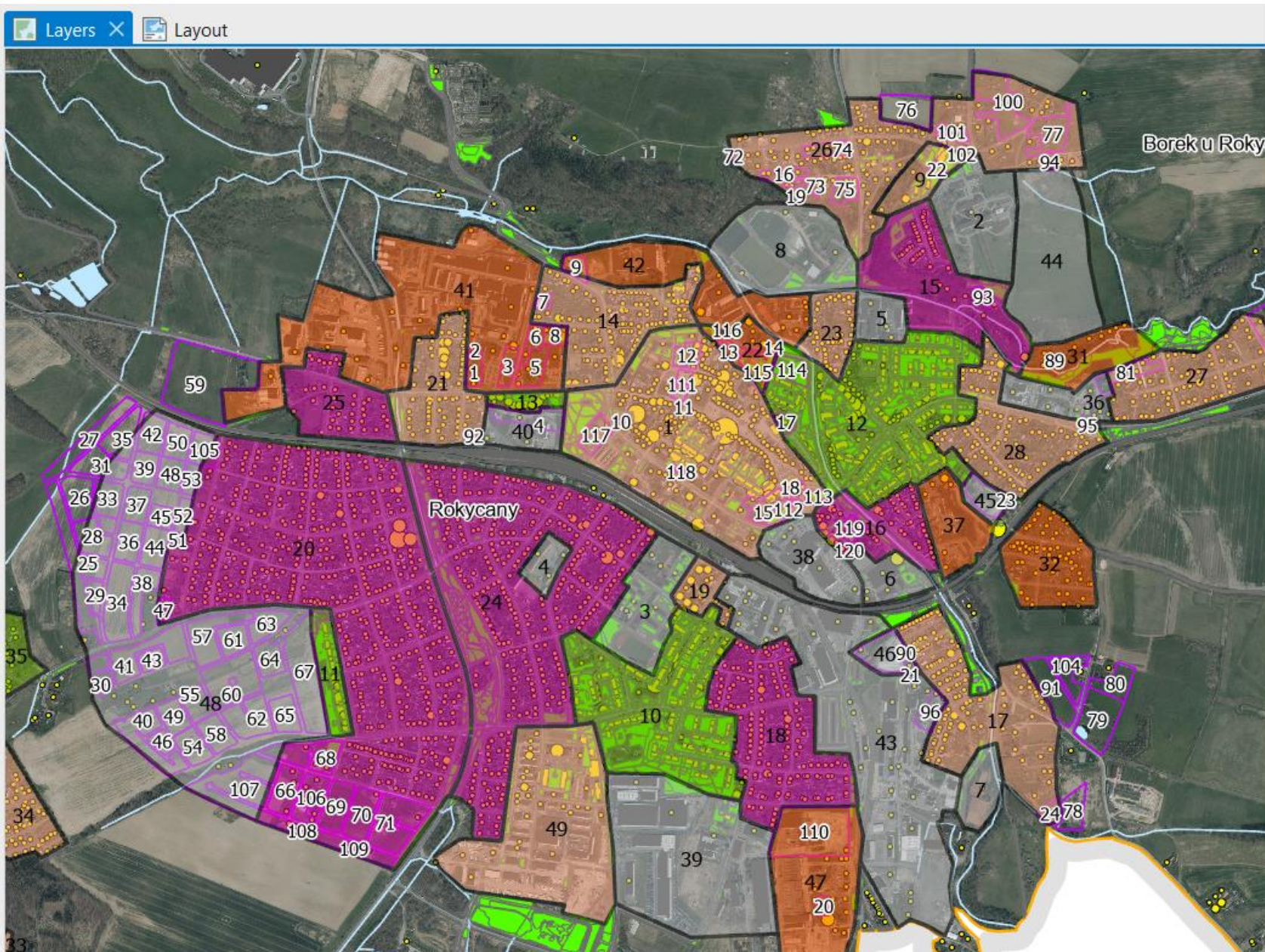


PRO ROZVOJ BYDLENÍ KAŽDÉHO MĚSTA JE ZÁSADNÍ

- Územní samosprávy musí zahájit dynamickou správu pozemků, tj. zajistit pozemky a následně ty zhodnotit územním plánem, příjmy které takto získají opět investovat do pozemků
- Zástavba musí probíhat nejprve v centru města v rámci proluk, následně v širších pásech a teprve poté může město zastavovat periferie rezidenční výstavbou
- Bydlení a způsob zástavby neovlivňuje pouze příjmy do města, ale zásadně se podílí na ekonomice center města, fungování a prosperitě těchto center a tedy kvalitě života v nich. Neexistuje tolik finančních zdrojů, které by vyrovnali ztráty způsobené nízkou hustotou zástavby
- Doba povolovacího procesu bytových projektů je úzce spojená s neschopností vyhodnotit kvalitu projektu ve prospěch udržitelného rozvoje města. Města tím přicházejí jednak o kvalitní development, ale i o investice, který by byl investor schopen investovat do města, a o které v dlouhé době přípravy přichází stavební inflací.
- Město musí znát potenciál a ekonomiku každé své zóny aby mohlo efektivně distribuovat jednotlivé investiční projekty, a ty přinesly odpovídající ekonomický efekt



PŘÍKLADY Z PRAXE

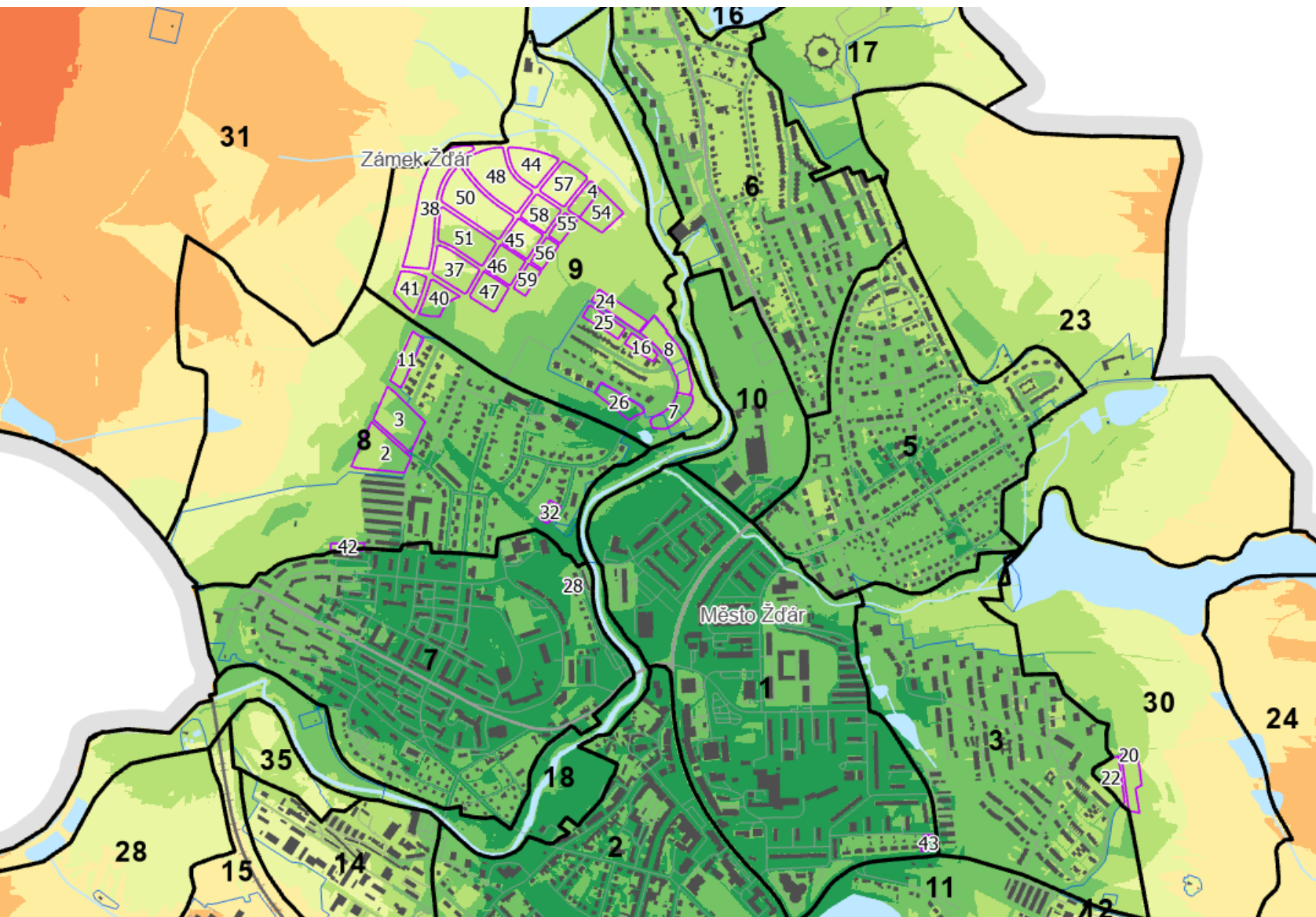


Pouze Zelené zóny mají na obyvatele nižší náklady než příjmy
 U Fialových zón jsou náklady i dvakrát vyšší než příjmy,
 ÚP navrhuje právě tyto plochy dále rozvíjet
 Centrum je prakticky vylidněné....

Zóny – zahradní město/rodinné domy

Shape_Length	4293,086694
RE_KOM/ROK	2355622,333333
RE_CHOD_ROK	688531,757813
RE_VODA_ROK	2194561
RE_KANAL_ROK	6949712
DRŽBA_KOM_ROK	883358,375
ÚDRŽBA_CHOD_ROK	114755,292969
ZIMNÍ_UDR	443846,935547
N_VO	441679,1875
ZELEŇ	272755,06875
SUMA_N	2156394,859766
SUMA_N+RE	14344821,950911
SUMA_N_OB	1579,776454
SUMA_N+RE_OB	10509,02707
N_URAD	6825000
SUMA	15509,02707
RUD	28665000
HUSTOTA	25,009519
DANĚ_K	2

PŘÍKLADY Z PRAXE



Lokality pro rozvoj bydlení jsou v území kde
 Potenciál ploch je 5,5 bodů
 Veškerá kvalita života musí být městem
 uměle doplněna, což je finančně nemožné
 Hustota obyvatel neumožňuje vzniku
 jakékoliv služby pro obyvatele
 Jediná možná doprava je automobilová

Lokality pro rozvoj bydlení – Kritéria hodnoc...

Občanská vybavenost a služby

Dostupnost gastroslužby: 6,8 b.
 (612 m od centroidu)

Dostupnost prodejny potravin: 6,7
 b. (534 m supermarket od
 centroidu, 795 m malý obchod s
 potravinami od centroidu)

Dostupnost mateřské školy: 0,7 b.
 (1037 m od centroidu)

Dostupnost základní školy: 5,9 b.
 (823 m od centroidu)

Dostupnost zdravotní péče: 2,4
 b. (9712 m od centroidu)

Dostupnost lékárny: 2 b. (1370 m od
 centroidu)

Rekreace

Dostupnost dětského hřiště: 4 b.
 (655 m od centroidu)

Dostupnost sportoviště: 6,1 b. (442
 m od centroidu)

Děkuji za pozornost



Vít Zeman
expert na urbánní ekonomiku