

SOUDOBÉ MECHANIZMY ROZVOJE MĚST nové kvality obytného prostoru

Ing. arch. Martin Jireš
školitel: prof. Ing. arch. Petr Pelčák
Ústav navrhování 3, FA VUT v Brně

Abstrakt: Článek popisuje nutnost a důvody k novému přístupu k územnímu plánování v ČR. Na příkladech místních i zahraničních poukáže na současný směr urbanismu, architektury a naznačí analýzu projektů a její následné zhodnocení z hledisek legislativy, financování a kvality.

Klíčová slova: územní plánování, investiční výstavba, kompaktní město

Abstract: The article describes the need and reasons for a new approach to urban planning in the country. The examples of local and foreign projects shows the current direction of urbanism, architecture and project analysis indicates a subsequent evaluation of the aspects of legislation, funding and quality.

Keywords: urban planning, development, compact city

1 Současný versus budoucí přístup k územnímu plánování

„Hlavním úkolem územního plánování musí být stanovení zastavitelných a nezastavitelných ploch částí území a především definování hranice mezi nimi. Tato hranice by měla být definována co možná nejpřesněji. Poté může být zpracována podrobnější regulace, která určí uliční, resp. stavební čáru, a vymeží tak na jedné straně plochy veřejných prostranství jako plochy pro pohyb, a na druhé straně přesně definuje plochy k zastavění.

Důležité je odpovědět si na otázku, kde lze a kde nelze stavět. Zcela nedůležité je již to, co a jak stavět, protože struktura a forma zastavění je to, co obvykle přetrvává, zatímco funkce se v průběhu času proměňují¹.“

Takto Roman Koucký definuje nový možný přístup k územnímu plánování. V současné situaci nám územní plán nařizuje, kde smíme stavět a jakou funkci smíme umístit. Regulační plán popřípadě zpřesní další pravidla výstavby. Územní plán v dnešní podobě vzniká přibližně jednou za 20 let a s výše zmíněnými podmínkami, které nastoluje, se tak stává zkonstatěným nástrojem rozvoj zpomalujícím.

[1] KOUCKÝ, R. *Elementární urbanismus*. Praha: Zlatý řez, 2006, s. 31.

Problémem současných územních plánů je stále rostoucí důraz na jejich formální stránku. Územní plány jsou zadávány na základě obecné metodiky a obecných standardů často nezávisle na poloze, velikosti a kontextu obcí, nezávisle na jejich záměrech. Stejně tak se standardy územních plánů významně nezměnily v průběhu posledních desetiletí navzdory tomu, že se výrazně změnily společensko-politické podmínky, ale zejména podmínky dané obecnými ekonomickými a technologickými proměnami. Stávající přístupy nedostatečně řeší vztah mezi dynamikou rozvoje území a státností plánů, nedostatečně reflektují přílišnou nestabilitu stávajících plánů a vliv a pozici reálných nositelů rozvoje sídel. Kromě toho je nadměrný význam věnován funkčnímu využití území a zanedbán význam „v čase vrstvené“ prostorové struktury sídla jako principiálního stabilního prvku. Stejně tak není v zadáních dostatečně reflektována přirozená potřeba participace obyvatel na rozvoji území. A s tím souvisí potřeba zadávání územních plánů jako dokumentů všeobecně srozumitelných, vstřícných a inspirativních. Navíc se často zapomíná, že územní plán je pouze jedním z nástrojů rozvoje území. Jeho vazby na strategické programy a dlouhodobé plány na jedné straně a na způsoby rozhodování na druhé straně jsou pro zdárný udržitelný rozvoj obce rozhodující².

2 Vybrané příklady

Na příkladech velké městské výstavby a jejich současných trendů lze zanalyzovat a zhodnotit podporu legislativní, prostředky financování a kvalitu této investiční výstavby zejména v rámci spolupráce municipality, architekta a developera.

2.1 Bytové domy Vackov

V Praze na Žižkově vyrostl mezi lety 2006 -11 projekt 112 bytových jednotek navržených architektonickou kanceláří Jiran a partner architekti. Tento obytný soubor byl nominován na Mies van der Rohe award a také získal v r. 2013 čestné uznání od Obce architektů v kategorii novostavba. Návrh spojuje různorodé požadavky kladené dnes na moderní městské bydlení: obytný komfort a dostupnost služeb odpovídající kompaktnímu městu, zároveň klid, soukromí a pohodu bydlení v polosoukromé zahradě, soudobý hygienický standart a výbornou dopravní dostupnost sídlištní zástavby. Návrh má společenský status a charakter zahradního města³. Za tímto projektem kromě architektů stojí také developerská společnost Metrostav Development a.s., která již úspěšně byty prodává.

[2] FA ČVUT. *Zprávy z FA*. fa.cvut.cz[online]. [cit. 2014-01-30]. Dostupné z <https://www.fa.cvut.cz/Cz/Fakulta/ZpravyZFA/InventuraUrbanismu2012>

[3] JIRAN A PARTNER ARCHITEKTI. *Bytové domy*. jparch.cz[online]. [cit. 2014-01-30]. Dostupné z http://www.jparch.cz/#!bytove_domy/BD_Vackov



Obr. č. 1: Parter BD Vackov, JPA architekti, 2011 (zdroj: Jiran a partner architekti³)



Obr. č. 2: Parter BD Vackov, JPA architekti, 2011 (zdroj: Jiran a partner architekti³)

2.2 Hafen City

Projekt nové části města Hamburгу vznikl již od 90. let 20. století. Již v roce 1996 profesor Volkwin Marg prezentoval první studii městské regenerace. Během následujícího desetiletí došlo k přetvoření starého přístavu v moderní čtvrtě. Jedná se o největší evropskou regeneraci „vnitřního“ města. HafenCity je navrženo jako město ve městě s důrazem na bydlení, práci, umění, odpočinek, turismus a nakupování. Hamburg se tak rozrostl o 40 procent své původní rozlohy. Celkově se HafenCity rozkládá na 157 ha. Soukromé investice činily cca 8 miliard euro a veřejné kolem 2,4 miliard euro. Dokončení projektu se plánuje na rok 2025 a celkem bude obsahovat 13 čtvrtí. Celkem se projektu účastní na 33 investorů – developerských společností.

Klíčovou roli pro budoucí uspořádání města hraje kombinace různých způsobů využití vnitřního města. Co se týká bydlení, skládá se projekt z jedinečné směsice obytných domů různých velikostí, kvality umístění a konceptu, jak na pronájem, tak ke koupi, které umožní uspokojit různorodé potřeby obyvatel. Tato směsice není náhodná, je výsledkem soutěží a konkurence, které se soustředí na soupeření mezi menšími developery, což vede k větší koncepční i architektonické variabilitě. Proto, když došlo na prodej pozemků, byla rozhodujícím faktorem kvalita koncepce využití a ne primárně cena, kterou byli investoři ochotni zaplatit. (Dostupné domy, luxusní apartmány, nízkonákladové nájemní byty, stavební družstva).

Po fázi výstavby nezačneme hned prodávat, ale ustanovíme lhůtu, během níž musí společnosti připravit exkluzivní plány pozemků, o které se zajímají. Jinými slovy, musí se zúčastnit architektonické soutěže a po konzultaci s městem provést průzkum místa, stanovit zisky založené na typu pozemku, požádat o stavební povolení apod. To Hamburгу i HafenCity zaručuje jistotu, že byly splněny určité standardy týkající se architektury, zamýšleného využití i času. Tento proces také přinese řadu výhod investorům: během plánovací fáze jim nebudou účtovány žádné úroky a navíc, jejich investiční riziko bude sníženo, jelikož budou vědět, jak jejich produkt vypadá už v okamžiku nákupu. Hledáme „řízenou“ rozmanitost architektury a požadujeme, aby se developeři při přihlašování do soutěží spojili s architekty. Dosud jsme uspořádali 60 soutěží, jichž se zúčastnilo na 600 kandidátů a podařilo se nám pro novou část města zajistit kvalitní architektonickou náplň⁴.

[4] GERO, P. *Aktuality*. architectureweek.cz[online]. [cit. 2014-01-30]. Dostupné z <http://www.architectureweek.cz/2011/cz/prednaska-peter-gero-hamburske-spojeni-hafency-se-skokem-pres-labe/>



Obr. č. 3: Letecký snímek HafenCity, Kuhn/Fotofrizz, 2013 (zdroj: www.hafencity.com)

3 Cíl práce

Cílem disertační práce je analýza s následnou aplikací vyzkoumaných principů nového přístupu územního plánování na určité části města Brna – např. jižní centrum či jiné brownfields v centru města. Navrhnutí adekvátních rozvojových strategií a možnosti zkvalitnění spolupráce města, architekta a developera. Podpoří se tak nové možné urbanisticko-architektonické struktury jako např. zahuštění městské struktury ve smyslu kompaktního města jako současného způsobu zkvalitňování života ve městě. A také dojde k vyzdvihnutí různých možností financování projektů a tím pozitivního ovlivnění celého procesu nové výstavby. Metodologický postup práce bude spočívat v přezkoumání současných údajů, určení skutečných souhrnných potřeb a rozsahu dílčích požadavků. Za pomoci různých metod vytvořím nové nápady k řešení problematiky s následným prověřením jejich použitelnosti. Mezi použité metody bude jistě patřit analýza (převážně hodnotová), dále analogie – s obdobnými řešeními lokalitami, v neposlední řadě idealizace, klasifikace a komparace.

4 Použitá literatura a prameny

EBERS, M. *Shrinking cities, the hidden challenge*. GRIN Verlag, 2006

GEHL, J. *Města pro lidi*. Brno: Nadace partnerství, 2010

KOUCKÝ, R. *Elementární urbanismus*. Praha: Zlatý řez, 2006

ROGERS, R. *Cities for a small planet*. London: Faber and Faber, 1997

SCHILLING, J. – MALLACH, A. *Cities in transition: A guide for practising planners*. Chicago : The American Planning Association, 2012