



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA ARCHITEKTURY

FACULTY OF ARCHITECTURE

ÚSTAV URBANISMU

DEPARTMENT OF URBAN DESIGN

**ROZVOJ MĚSTA VE VEŘEJNÉM A DEVELOPERSKÉM
ZÁJMU**

THE CITY DEVELOPMENT IN PUBLIC AND DEVELOPERS INTEREST

DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. arch. Tereza Ježková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. arch. Maxmilian Wittmann,
Ph.D.

BRNO 2025

Zadání dizertační práce

Ústav: Ústav urbanismu
Studentka: **Ing. arch. Tereza Ježková**
Studijní program: Architektura a urbanismus
Studijní obor: Urbanismus
Vedoucí práce: **doc. Ing. arch. Maxmilian Wittmann, Ph.D.**
Akademický rok: 2024/25

Název dizertační práce:

Rozvoj města ve veřejném a developerském zájmu

Zadání dizertační práce:

Vybrat městské a developerské případové studie (realizované projekty nebo územní studie nebo územně-plánované připravené lokality na území Brna) a vyhodnotit jejich dopady na udržitelný rozvoj města sadou identifikátorů udržitelnosti.

Vyhodnotit přínos projektů pro udržitelnost.

Vyhodnotit připravenost měst na formulování veřejného zájmu.

Seznam literatury:

- Výzkumný projekt Význam volných prostorů pro udržitelný urbánní rozvoj, GAČR 15-05237S. Projekt podporovaný Grantovou agenturou České republiky byl v letech 2015–2017 zpracováván na Vysokém učení technickém v Brně, Fakultě architektury, Ústavu urbanismu.
- Výzkumný projekt Vliv charakteru a umístění urbanistické struktury na udržitelný rozvoj území, GA ČR 17-26104S. Projekt podporovaný Grantovou agenturou České republiky je v letech 2015–2017 zpracováván na Vysokém učení technickém v Brně, Fakultě architektury, Ústavu urbanismu.
- Strategie pro Brno a Indikátorová soustava strategie pro Brno. Soustava vytvořená roku 2008 zavedla ucelenou sadu indikátorů pro hodnocení realizace Strategie pro Brno, a tedy rozvoje města obecně.
- Platný Územní plán města Brna, schválený na XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994.
- Koncept Územního plánu města Brna zpracovaný ve 3 variantách, který veřejně projednán v únoru 2011.
- Územní plánovací podklady (ÚPP) města Brna: Územně analytické podklady, územní studie.

- Pořizovaná Vyhodnocení vlivů územního plánu nebo změn územního plánu na udržitelný rozvoj území daného města.
- Výsledky urbanistických soutěží vypsané Českou komorou architektů (ČKA) vztahující se k Brnu a Kanceláři architekta města Brna (KAM Brno) na území Brna.
- Developerské projekty na území Brna.
- Legislativní dokumenty: zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon); vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti; vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- Odborná literatura zabývající se praktickými zkušenostmi s prosazováním veřejných zájmů a metodami participace veřejnosti v územním rozvoji.
- Odborná literatura zabývající se již existujícími či v úvahu připadajícími ekonomickými nástroji k prosazování veřejných zájmů, respektive způsoby zainteresování developerů na veřejném zájmu.
- Odborná literatura věnující se tématu BID - bussiness improvement districts

Termín zadání dizertační práce: 29.5.2019

Ing. arch. Tereza Ježková
student(ka)

doc. Ing. arch. Maxmilian
Wittmann, Ph.D.
vedoucí práce

doc. Ing. arch. Karel Havlíš
vedoucí ústavu

V Brně dne 29.5.2019

Ing.arch. MArch Jan Kristek,
Ph.D.
děkan

ABSTRAKT

Rozvoj současných měst je souběžně ovlivňován veřejnými a podnikatelskými zájmy a závisí především na ochotě těchto subjektů najít společný cíl, kterého chtějí dosáhnout. Na případových studiích je porovnáváním priorit, chování a rozporů možné vysledovat, jak se změní kvalita veřejného prostoru a života obyvatel, množství pracovních příležitostí, ekologické a hygienické podmínky v případě, že bude realizován záměr developera, a v případě, že bude v maximální míře hájen veřejný zájem, a jaký je pohled ze strany města, který je reflektován v územním plánu.

Správně zvolené mechanismy a strategie nastavení spolupráce mezi městem, developerem a veřejností jsou zásadní pro udržitelný rozvoj města.

Cílem práce je analyzovat, jakým způsobem lze harmonizovat zájmy samosprávy, občanů a soukromých investorů při plánování a realizaci výstavby. Důraz je kladen na vyhodnocení přínosů a rizik jednotlivých přístupů a jejich dopad na udržitelný rozvoj městského prostředí.

KLÍČOVÁ SLOVA

developer; soukromý zájem; veřejný zájem; udržitelný rozvoj; kontribuce

ABSTRACT

Contemporary development of towns and cities is concurrently affected by public and entrepreneurial interests and depends primarily on the willingness of these entities to find the common goal they want to reach. By comparing priorities, behaviour and conflicts in case studies, it is possible to determine the changes in the quality of public space and lives of the inhabitants, in the number of job opportunities and the changes in environmental and hygienic conditions, in case that the developer's plan is realized or in case the public interests is defended to the maximum extent, and also what view of the town or city is reflected in the Local Development Plan.

A well-chosen mechanisms and strategies of setting cooperation between town or city, developer and public are crucial for a sustainable town or city development.

The aim of the dissertation is to analyse how and in what way interests of self-governing bodies, citizens and private investors can be harmonized in planning and implementation.

The focus is placed on the evaluation of benefits and risks of individual approaches and their impact on sustainable development of town or city environment.

KEYWORDS

developer; private interest; public interest; sustainable development; investment contribution

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

JEŽKOVÁ, Tereza. Rozvoj města ve veřejném a developerském zájmu. Dizertační práce. Maxmilian WITTMANN (školitel). Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2025.

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem předloženou dizertační práci s názvem *Rozvoj města ve veřejném a developerském zájmu* zpracovala samostatně a veškeré odborné zdroje, včetně literatury a dalších informačních materiálů, jsem řádně uvedla v seznamu referencí na konci práce.

Zároveň prohlašuji, že veškerá převzatá vyobrazení v obrazové příloze této práce jsem použila podle svého nejlepšího vědomí a v souladu s aktuálně platnou legislativou týkající se ochrany autorských práv a řádně jsem v seznamu referencí uvedla zdroje použitých ilustrací.

V Brně dne 24.2.2025

Ing. arch. Tereza Ježková

autor

Poděkování

Chtěla bych poděkovat především svému školiteli docentu Maxmilianovi Wittmannovi za odborné vedení a cenné rady, díky kterým se mi podařilo tuto práci zkompletovat, a za trpělivost a ochotu, s kterou se mi během práce věnoval. Dále bych chtěla poděkovat studentům Fakulty architektury, kteří se podíleli na vytvoření případových studií. Závěrečné poděkování patří mé rodině a blízkým za jejich podporu, trpělivost a pochopení po dobu mého studia, zejména při samotném psaní dizertační práce. Jejich povzbuzení a podpora pro mě byly nepostradatelné a velmi si toho vážím.

OBSAH

ÚVOD	10
1 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU POZNÁNÍ.....	11
1.1 Současný stav řešené problematiky	11
1.2 Kritická rešerše literatury.....	13
1.2.1 Spolupráce měst a investorů.....	13
1.2.2 Udržitelný rozvoj a urbanistické strategie.....	14
1.2.3 Participace veřejnosti v územním rozvoji	15
1.2.4 Případové studie	16
1.2.5 Legislativní rámec územního plánování	16
1.2.6 Kritické zhodnocení literatury.....	17
1.2.7 Shrnutí	17
1.3 Teoretická východiska – rozbor vhodných metod výzkumu	17
1.3.1 Legislativní východiska udržitelného rozvoje	20
1.3.2 Nástroje územ. plánování pro uplatňování udržitelného rozvoje.....	23
1.3.3 Pilíře udržitelného rozvoje	24
1.3.4 Hodnocení udržitelného rozvoje	25
1.3.5 Indikátory udržitelného rozvoje	26
1.3.6 Definice klíčových pojmů	28
2 ANALÝZA PROBLÉMU A CÍL DIZERTAČNÍ PRÁCE	29
2.1 Výzkumné otázky a hypotézy	30
2.2 Postup práce	33
3 ZVOLENÉ VĚDECKÉ METODY ZKOUMÁNÍ	35
3.1 Indikátory udržitelného rozvoje vybraných lokalit, zdroje dat.....	35
3.2 Metody hodnocení udržitelnosti	35
3.3 Specifikace a způsob stanovení konkrétních indikátorů udržitelnosti.....	36
3.3.1 Enviromentální pilíř	36

3.3.2	Sociální pilíř	38
3.3.3	Ekonomický pilíř	39
3.4	Případové studie	40
4	VLASTNÍ VÝSLEDKY DIZERTAČNÍ PRÁCE S UVEDENÍM NOVĚ ZÍSKANÝCH POZNATKŮ	41
4.1	Přípravné práce	41
4.2	První etapa výzkumu – stanovení způsobu hodnocení	43
4.3	Druhá etapa výzkumu – sestavení tabulky indikátorů	44
4.4	Třetí etapa výzkumu – případová studie Juranka	46
4.4.1	Juranka jako rezidenční čtvrť	46
4.4.2	Juranka jako kontaktní zoo	50
4.4.3	Juranka jako ekofarma:	52
4.4.4	Juranka jako centrum sportu	54
4.4.5	Juranka jako sanatorium	56
4.5	Čtvrtá etapa výzkumu případové studie další	59
4.5.1	Případová studie Areál BVV a navazujících území, Brno	59
4.5.2	Případová studie areál bývalé Zbrojovky, Brno	64
4.5.3	Případová studie Na Kamenkách, Černovice, Brno	69
4.5.4	Případová studie Kraví hora, areál VUT, Brno	74
4.5.5	Případová studie areál bývalé oděvní firmy Kras, Brno	79
4.5.6	Případová studie Bývalý vojenský areál – Veverří, Brno	84
4.5.7	Případová studie Jihlavská/Osová/Labská, Starý Lískovec, Brno	89
4.6	Pátá etapa výzkumu: praktické zkušenosti s prosazováním veřejných zájmů	95
4.6.1	Spolupráce veřejného a soukromého sektoru	96
4.6.2	Zapojení veřejnosti v územním rozvoji	119
4.6.3	Strategické plánování v souladu s udržitelnými principy	133
4.6.4	Víceúrovňová správa a spolupráce mezi městy	145

5	IMPLIKACE, PŘEDPOKLÁDANY PŘÍNOS VÝSLEDKŮ PRÁCE	147
6	ZÁVĚR	148
6.1	Ověření vytýčených hypotéz	148
6.2	Zhodnocení míry naplnění cílů práce	150
6.3	Zhodnocení výsledků práce	151
6.4	Závěrečné shrnutí a doporučení	153
6.5	English Summary	155
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	157
	SEZNAM OBRÁZKŮ	171
	SEZNAM TABULEK	173
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	175
	SEZNAM PRACÍ AUTORA SE VZTAHEM K TÉMATU	177

ÚVOD

Rozvoj současných měst je souběžně ovlivňován veřejnými a podnikatelskými zájmy a závisí především na ochotě těchto subjektů najít společný cíl, kterého chtějí dosáhnout. V tržně orientovaném prostředí se developeři zaměřují především na ekonomickou návratnost svých investic, což nemusí být vždy v souladu s představami místních obyvatel a vlastníků nemovitostí, kteří mohou vnímat novou výstavbu jako narušení a znehodnocení svého domovského prostředí.[1]

K aktuálnosti tohoto tématu přispívá i fakt, že jsou dnes lidé díky sociální sítím mnohem aktivnější, zakládají občanská sdružení, která se mnohdy nikomu nezodpovídají a která nemusí být pokaždé ve shodě se širším zájmem veřejným, a proto můžeme při přezkoumávání některých případů objevit, že námitky a připomínky těchto skupin nejsou vždy relevantní nebo postrádají ekonomickou udržitelnost. Oproti tomu existují případy, kdy se lidé bránili reálné újmě, kterou jim developerské záměry mohly způsobit, a jejich práva nikdo nehájil. Je pak na městu, aby velmi zodpovědně zvážilo, zda je veřejný zájem v konkrétním případě silnější než zájem občana, který podal připomínku či námitku.

Někdy také sami investoři při honbě za výnosy neberou dostatečně v úvahu dlouhodobé dopady svých projektů na kvalitu prostředí. Jedním z nástrojů pro zajištění udržitelného rozvoje je územní plánování. *„Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.“* [2]

V prostředí strategického a územního plánování se v současnosti objevují i další mechanismy, které města využívají k efektivní spolupráci s developery, jedná se zejména o mechanismy regulace, participativní procesy a modely spolupráce veřejného a soukromého sektoru, jako jsou plánovací smlouvy či investiční příspěvky. A právě těmito aktivitami se pomalu ve veřejném prostoru začínají vytrácet stereotypy vnímání developerských aktivit. [3]

Na případových studiích je možné vysledovat porovnáváním priorit, chování a rozporů, jak se změní kvalita veřejného prostoru a života obyvatel, množství pracovních příležitostí, ekologické a hygienické podmínky v případě, že bude realizován záměr developera nebo bude v maximální míře hájen veřejný zájem, a jaký je pohled ze strany města, který je reflektován v územním plánu (dále v textu jen ÚP).

Práce přináší i odborný a aktuální náhled na metody prosazování veřejných zájmů, metody participace veřejnosti v územním rozvoji a mechanismy, kterými města motivují

developery ke společnému prosazování veřejného zájmu, neboť harmonizace zájmů samosprávy, občanů i soukromých investorů je klíčem k udržitelnému rozvoji města.

1 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU POZNÁNÍ

1.1 Současný stav řešení problematiky

Developerská výstavba je stále silnějším tématem veřejné debaty. Historicky zde vznikla propast mezi developery a veřejností, a současná atmosféra narovnání vztahů příliš nepřeje. Prosazování projektů bez veřejné diskuse logicky vyústilo v nedůvěru vůči novým stavbám. Město je pak ve svém rozvoji omezené, protože soukromé investice putují za hranice města, kde developeři své záměry realizují snáz. [4] K vyřešení situace by bylo zapotřebí, aby stavebníci komunikovali s veřejností, s předstihem představovali své záměry, a naopak aby veřejnost nezastávala názor, že developerské záměry mohou mít na rozvoj území jen negativní dopady, protože i soukromé investice do území mohou mít pozitivní účinky na rozvoj města. [5]

Třebaže by mohly být soukromé investice pro společnost přínosem, občané a zejména různé spolky a hnutí, zastupující tuto společnost, si mnohdy uměle vytvářejí a hledají problémy. [6] Co však ve veřejném mínění budí projevy nedůvěry je, že developer kvůli procesu spojenému s vydáváním povolením, co nejdéle tají před veřejností, jak má projekt vypadat. Neblaze na veřejné mínění obyvatel může také působit chování některých developerů, známých z některých pražských kauz, kteří automaticky, před započítím projektu, žádali o změnu územního plánu, aby mohli příslušný pozemek lépe vytěžit, často na úkor místních obyvatel nebo životního prostředí. Byly tak postaveny mnohé kancelářské, obytné a obchodní soubory. [1] Toto chování mělo za následek, že zmizela zeleň, oslabil se veřejný prostor, vytratily se plochy pro rekreaci, obyvatelé přišli o výhledy a došlo k přetížení dopravy. Je proto žádoucí už od samého začátku seznamovat a komunikovat s odbornou i laickou veřejností a informovat, co se bude stavět, kde, jaké to bude mít následky – negativní i pozitivní a jak se životy obyvatel dotčených návrhem změní. [7]

Ještě donedávna byla veřejná diskuse silně potlačována, města ovládaly pravicové radnice, které stavění sice nebránily, ale neuměly jasně definovat, co veřejný zájem je. V současnosti radnice ovládají různá hnutí, která si neuvědomují, jak velkým přínosem pro město může být přítomnost soukromého developera, který zainvestuje své peníze. Tato

hnutí tak často vydávají spoustu zákazů a dávají si nesmyslné a laické podmínky postrádající konstruktivní objektivnost.

Lidé jsou dnes i díky sociálním sítím, na nichž se sdružují, mnohem aktivnější, což v nemalé míře funguje jako kontrola počínání státní správy na straně jedné, na straně druhé ovšem síla hlasu a moc občanských sdružení, která se nikomu nezodpovídají, nemusí být vždy ve shodě s širším veřejným zájmem, a mnohé z námitek tak nemusí být relevantní. Při prozkoumání několika případů zjišťujeme, že námitky a připomínky se z jedné třetiny týkaly jiného tématu, další byly podávány lidmi, kteří změny z principu odmítají a jen zlomek připomínek se týkalo skutečných případů, kdy se lidé bránili skutečné újmě, kterou by pro ně navrhovaná změna znamenala. Je pak na městu, které musí velmi zodpovědně zvažovat, zda je veřejný zájem v daném případě silnější než zájem občana, který podal připomínku či námitku. [8]

Města zakládají různé iniciativy a odbory, které se věnují koordinovanému zapojení veřejnosti do raných fází rozhodování, ať už se jedná o soukromé nebo veřejné investice, a tímto způsobem se snaží předcházet automatickému odporu ze strany starousedlíků (NIMBY efekt [9]). V rámci samosprávy vznikají různé participační projekty a aktivity, v nichž mohou občané hlasovat o podpoře daného projektu, který je pak z městských prostředků realizován. Jedná se zejména o projekty související s veřejnou vybaveností, jako jsou cyklostezky, hřiště a parky. [10]

Efektivní spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem je klíčem k udržitelnému rozvoji měst. Přestože existují pokusy o zlepšení legislativního rámce [2] a transparentnosti procesů, stále přetrvávají výzvy v oblasti financování (rozpočtové určení daní), regulace a koordinace zájmů. [11] Další rozvoj této spolupráce bude záviset na schopnosti měst vytvářet jasná pravidla a motivovat investory k dlouhodobě udržitelným projektům, do kterých jsou aplikována různá adaptační opatření reagující na změny klimatu, je dbáno na ochranu zelených ploch, podporu obnovitelných zdrojů a energetickou soběstačnost. [12] Zároveň by tyto projekty měly být navrženy v souladu s koncepcí „města krátkých vzdáleností“. [13] Za tímto účelem si města schvalují Zásady o spolupráci s investory – dokument, schválený radou nebo zastupitelstvem města, který stanovuje pravidla pro realizaci developerských projektů. Zároveň se v něm město zavazuje k dodržení dohodnutých lhůt a podmínek spolupráce. [14]

Developeři se výměnou za součinnost města i možnost zhodnocení lokality, v které realizují výstavbu, podílejí na financování rozvoje veřejné a technické infrastruktury, což snižuje tlak na veřejné rozpočty.

Kolize ve vnímání veřejného zájmu je ovšem velkým problémem, který stěžuje celý proces dohody mezi soukromým developerem a veřejností. Identifikované veřejné zájmy nemají univerzální platnost. Co je v jednom časovém období či v určité kultuře veřejným zájmem, v jiné době či společnosti jím být vůbec nemusí. Ani samotný koncept veřejného zájmu není všeobecně přijímán, některými autory je veřejný zájem ztotožňován jen se sumou zájmů individuálních (tzv. metodický individualismus). [15]

Lippmannova definice veřejného zájmu nám říká že „*Veřejný zájem je zřejmě tím, co by si lidé vybrali, kdyby viděli jasně a racionálně, a jednali nezaujatě a benevolentně.*“ [16]

1.2 Kritická rešerše literatury

Tato kapitola je zaměřena na přehled tematiky odborné literatury a empirických studií k řešenému problematice.

Zvláštní důraz je kladen na udržitelný rozvoj, metody participace veřejnosti, spolupráci měst s investory a zapojení občanů do rozhodovacích procesů.

Dále jsem čerpala z vlastního výzkumu, který zahrnoval rešerši projektů výstavby v rozvojových oblastech a jejich dopad na město, analýzu metodik souvisejících se strategickým a územním plánováním, mapování konfliktů mezi veřejným a soukromým sektorem, průzkumy, případové studie a statistické analýzy.

Cílem je identifikovat klíčové teorie a praktické zkušenosti., formulovat nové poznatky nebo porozumět určitým jevům na základě skutečných zkušeností a faktických údajů.

1.2.1 Spolupráce měst a investorů

Transparentní a předvídatelný systém pravidel pro developery je podle odborníků klíčový pro zajištění rovnováhy mezi soukromými a veřejnými zájmy

Literatura popisuje význam public-private partnerships (PPP) jako efektivní model pro rozvoj měst, kde investoři přispívají na veřejné služby výměnou za možnost realizace svých projektů. [17]

V Evropě se dále osvědčily modely developerských příspěvků nebo poplatků za rozvoj kdy soukromí investoři částečně financují veřejnou infrastrukturu jako podmínku pro realizaci svých projektů. [18; 19]

Zásady spolupráce s investory, zavedené například v Praze, Brně nebo Jihlavě, stanovují pravidla, za jakých podmínek město přistupuje k developerům a jakým způsobem mohou přispívat k veřejnému prostoru. Brno hodnotí přínos těchto zásad jako klíčový krok k transparentnější spolupráci mezi městem a investory, avšak upozorňuje na nutnost pečlivého vyjednávání, aby tyto smlouvy nebyly jednostranně výhodné pouze pro soukromý sektor. [20]

1.2.2 Udržitelný rozvoj a urbanistické strategie

Udržitelný rozvoj měst je klíčovým konceptem v literatuře o urbanismu a městském plánování. Struktura města a její umístění zásadně ovlivňují dlouhodobou udržitelnost. Kevin Lynch ve své knize "A Theory of Good City Form" popisuje výhody kompaktního městského rozvoje, který podporuje efektivní využívání infrastruktury, omezuje suburbanizaci a zvyšuje kvalitu života obyvatel. [21]

Téma podrobně rozebírá i Výzkumný projekt GAČR 17-26104S „Vliv charakteru a umístění urbanistické struktury na udržitelný rozvoj území“, který byl mezi lety 2015 – 2017 řešen na Fakultě architektury VUT v Brně. Tento výzkum se zaměřuje na analýzu urbanistických struktur a jejich umístění v organismu města, a jejich dopad na udržitelný rozvoj celého města. [22]

Brownfieldy a jejich transformace: Výzkum ukazuje, že obnova brownfieldů, představuje efektivní způsob, jak spojit soukromé investice s veřejným zájmem. [23]

Města krátkých vzdáleností: Gehl poukazuje na výhody měst, kde jsou základní služby dostupné pěšky či na kole. Podporuje aktivní mobilitu, polycentrický rozvoj a kvalitní veřejný prostor, který zlepšuje sociální interakce a život ve městě. [24]

Strategie pro Brno a Indikátorová soustava strategie pro Brno: Soustava vytvořená roku 2008 zavedla ucelenou sadu indikátorů pro hodnocení realizace Strategie pro Brno, a tedy rozvoje města obecně. [25]

Strategie udržitelného rozvoje ČR 2030 je klíčový strategický dokument, který stanovuje hlavní směry rozvoje České republiky s cílem zajistit dlouhodobou udržitelnost v oblasti ekonomiky, životního prostředí a sociálního rozvoje. [26]

1.2.3 Participace veřejnosti v územním rozvoji

Veřejnost hraje důležitou roli při rozhodování o urbanistických projektech. Participace veřejnosti v územním rozvoji je zásadním prvkem demokratického rozhodování a udržitelného rozvoje měst. Odborné studie a výzkumy se zaměřují na praktické zkušenosti s implementací participativních metod, jejich efektivitu a přínosy pro plánovací procesy. V rámci rešerše zkoumání problematiky byl průzkum zaměřen na nástroje, které města využívají k aktivnímu zapojení občanů.

Teoretické publikace:

ČMEJREK (2009). „Participace občanů na veřejném životě venkovských obcí ČR“

Publikace zkoumá zapojení obyvatel venkova do veřejného dění, faktory ovlivňující jejich aktivitu a dopad participace na rozvoj obcí. Nabízí analýzu překážek i doporučení pro posílení občanské angažovanosti. [27]

UN-Habitat (2016). "New Urban Agenda"

Dokument přijatý OSN, který zdůrazňuje význam participace veřejnosti a inkluzivního rozhodování v procesu městského plánování. [28]

NIMBY efekt

Autoři zpochybňují tradiční názor, že NIMBYismus je nevyhnutelným důsledkem konfliktu mezi lokálními zájmy a efektivitou vládnutí. Namísto toho tvrdí, že institucionální a regulační překážky nutí developery vynakládat prostředky na byrokratické procesy, což jim brání kompenzovat místní obyvatele za negativní dopady projektů. Tato absence kompenzace vede k odporu vůči novým výstavbám. [9]

Praktické příklady participace v České republice:

Popsané příklady zdůrazňují důležitost zapojení veřejnosti do přípravy strategických dokumentů, což zvyšuje transparentnost a důvěryhodnost procesu. Poskytuje metodické dokumenty a nástroje pro efektivní participaci občanů. [5; 29]

Brno – "Dáme na vás"

Online participativní nástroje, např. aplikace pro hlasování o investicích. [30]

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha): Manuál participace

Manuál nabízí praktický návod pro zapojení veřejnosti do plánování města, včetně kroků pro přípravu participačního procesu a příkladů z praxe. [5]

Praha 10: Participace veřejnosti na rozvoji veřejných prostranství

Praha 10 aktivně zapojuje své obyvatele do plánování veřejných prostranství prostřednictvím veřejných setkání a konzultací, čímž zajišťuje, že výsledné projekty odpovídají potřebám místních komunit. [31]

Projekt FajnOVA v Ostravě – strategie rozvoje města vytvořená na základě veřejných konzultací a participativního plánování. [32; 32]

1.2.4 Případové studie

Rešerše urbanistických soutěží organizovaných Českou komorou architektů (ČKA) a Kanceláří architekta města Brna (KAM Brno) byly podkladem pro výběr vhodných lokalit k hodnocení udržitelnosti. [33][34]

Dostatek dat poskytují připravované nebo realizované Developerské projekty, či akademické práce.

1.2.5 Legislativní rámec územního plánování

Český právní rámec pro územní plánování tvoří zejména:

Zákon č. 283/2021 Sb., nový stavební zákon [2]

Důležitým dokumentem v českém kontextu je Platný Územní plán města Brna, schválený Zastupitelstvem města Brna na Z9/22. zasedání dne 10.12.2024. Nový ÚP nabyl účinnosti dne 31.01.2025, a definuje rozvoj města a stanovuje zásady funkčního využití ploch. Brno na jeho schválení čekala 30 let. [35]

Územní plánovací podklady (ÚPP) města Brna: Územně analytické podklady, územní studie. [36; 37]

Další platné Územní plány a Územně plánovací podklady a pořizované Vyhodnocení vlivů územního plánu nebo změn územního plánu na udržitelný rozvoj území daného města.

1.2.6 Kritické zhodnocení literatury

Přestože dostupná literatura poskytuje rozsáhlé poznatky o vztahu mezi veřejným a soukromým sektorem v rozvoji měst, stále existují oblasti, které vyžadují hlubší výzkum – jedná se především o nové zaváděné metody a mechanismy do procesu prosazování veřejného zájmu, ke kterým nemáme dostatek dat pro vyhodnocení dopadu na udržitelnost v kontextu delšího časového horizontu.

1.2.7 Shrnutí

Zásady spolupráce mezi městy a developery mohou přinést pozitivní výsledky, pokud jsou nastaveny transparentně a zohledňují jak ekonomické, tak sociální aspekty. Participace veřejnosti v rozhodovacích procesech se ukazuje jako významný nástroj pro zajištění legitimacy rozvojových projektů, avšak její efektivita závisí na konkrétní metodice a míře zapojení obyvatel.

Na základě rešerše literatury je zřejmé, že pro udržitelný rozvoj měst je klíčová spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem, efektivní participace veřejnosti a využití inovativních urbanistických strategií.

1.3 Teoretická východiska – rozbor vhodných metod výzkumu

V této kapitole se věnuji průzkumu běžně využívaných metod hodnocení udržitelného rozvoje v kontextu prosazování veřejného nebo soukromého zájmu při rozvoji města. Práce se ve své podstatě jen částečně opírá o teoretická východiska, a pracuje zejména s podklady a výsledky z praxe.

Cílem práce je vyhodnotit vliv veřejného a soukromého sektoru na udržitelný rozvoj měst, zhodnotit metody participace veřejnosti, analyzovat spolupráci mezi městy a investory a identifikovat efektivní nástroje prosazování veřejného zájmu v rámci rozvoje města.

Vzhledem k zaměření práce jsou vhodné následující výzkumné metody:

Kritická rešerše literatury

Mezi klíčové zdroje odborné literatury patří Výzkumné projekty GAČR (např. *Význam volných prostorů pro udržitelný urbánní rozvoj* a *Vliv charakteru a umístění urbanistické struktury na udržitelný rozvoj*) [22], a řada odborných publikací a článků, přínosné pro hlubší porozumění procesů hodnocení udržitelného rozvoje a rozhodovacích mechanismů v oblasti urbanistického plánování a vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem.

Analýza případových studií a existujících projektů, a hodnocení jejich vlivu na udržitelný rozvoj

Při srovnávání variantních řešení území dle záměru developera nebo města je hodnoceno, která z variant je více či méně v souladu s cíli udržitelného rozvoje. V této části kapitoly je teoreticky rozebrán pojem udržitelný rozvoj a jeho cíle opírající se o legislativní východiska udržitelného rozvoje, uplatňování udržitelného rozvoje, metody hodnocení a možnosti aplikací výsledků.

Hodnocení udržitelného rozvoje probíhá pomocí sady indikátorů udržitelnosti. Indikátory umožňují kvantifikovat a sledovat vývoj udržitelného rozvoje a jsou členěny na environmentální, sociální a ekonomické ukazatele.[25]

Zhodnocení konkrétních městských projektů, které implementovaly participativní plánování či spolupráci s developery do svého procesu (např. Nová Zbrojovka v Brně, Špitálka, Trnítá). [38; 39; 40]

Hodnocení udržitelného rozvoje sadou indikátorů

Indikátory umožňují kvantifikovat a sledovat vývoj udržitelného rozvoje a jsou členěny na environmentální, sociální a ekonomické ukazatele.

Komparativní analýza českých a zahraničních přístupů spolupráce veřejného a soukromého sektoru při rozvoji města

- Nástroje k prosazování veřejných zájmů.
- Ekonomické nástroje k prosazování veřejných zájmů.
- Metody participace.
- Komparativní analýza českých a zahraničních přístupů.
- Vyhodnocení efektivity „developerských smluv“ a jejich dopadu na veřejnou infrastrukturu.

Pozorování

Pozorování veřejných projednání územních plánů a setkání s veřejností zaměřených na developerskou výstavbu zahrnovalo zhodnocení reálného průběhu participace, diskuse a reakcí občanů na nové projekty. Během své soukromé praxe jsem se zúčastnila několika projednání, při nichž byla veřejnost aktivně zapojována do tvorby Nového územního plánu i dalších participačních aktivit Kanceláře architekta města Brna, zaměřených na hledání vhodného zadání pro rozvojové lokality ve městě, na základě kterých pak KAM vypisovala veřejné architektonické nebo urbanistické soutěže. [34]

Získávání informací z konferencí, zaměřených na danou problematiku.

Online konference: Město a developer – Co přinesl rok spolupráce podle Zásad v Jihlavě? [41]

Online prezentace: Spolupráce měst a developerů v Evropě [42]

Analýza statistických dat

Využití souborů dat dostupných na **portálu data.brno.cz** a dalších otevřených datových zdrojích, například pro analýzu vývoje urbanizace, počtu nově postavených bytových jednotek a investičních příspěvků developerů.

Sběr individuálních dat

Dotazníkové šetření

Zaměřené na názory veřejnosti na spolupráci s developery, vnímání participativního plánování a ochotu zapojit se do rozhodovacích procesů.

Možnost distribuce v rámci online dotazníků (např. prostřednictvím webových participativních platforem města).

Rozhovory

Provedení strukturovaných rozhovorů se zástupci samospráv, urbanisty, developery a zástupci veřejnosti.

Cílem je získat přímé zkušenosti s implementací participativních metod a ekonomických nástrojů.

1.3.1 Legislativní východiska udržitelného rozvoje

1.3.1.1. Strategie udržitelného rozvoje

Základním strategickým dokumentem, jímž se Česká republika v oblasti udržitelného rozvoje řídí a který byl schválen vládou 8.prosince 2024, je *Strategie udržitelného rozvoje České republiky*. V úvodu tohoto materiálu se konstatuje, že podstatou udržitelnosti je naplnění tří základních cílů:

- sociální rozvoj, který respektuje potřeby všech,
- účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů,
- udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti. (Strategie udržitelného rozvoje ČR).

Strategické a dílčí cíle a nástroje Strategie udržitelného rozvoje ČR jsou formulovány tak, aby co nejvíce omezovaly nerovnováhu ve vzájemných vztazích mezi ekonomickým, environmentálním a sociálním pilířem udržitelnosti. Směřují k zajištění co nejvyšší dosažitelné kvality života pro současnou generaci a k vytvoření předpokladů pro kvalitní život generací budoucích. [43]

1.3.1.2. Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky

Vláda ČR dne 11. 1. 2010 schválila svým usnesením č. 37 *Strategický rámec udržitelného rozvoje České republiky*. Dokument zastřešuje všechny koncepční strategie v zemi. Jeho cílem je zajistit provázanost opatření, cílů a politiky napříč resorty a identifikovat dosud neřešené problémy. Dokument definuje principy udržitelného rozvoje a usiluje o vyváženost mezi ekonomickými, sociálními a environmentálními aspekty prosperity ČR. Výše zmíněný přijatý materiál je klíčovým strategickým dokumentem, který stanovuje hlavní směry rozvoje České republiky s cílem zajistit dlouhodobou udržitelnost v oblasti ekonomiky, životního prostředí a sociálního rozvoje. [44]

Hlavní cíle této strategie jsou:

- lepší kvalita života – podpora zdraví, vzdělávání, sociální soudržnosti a bezpečnosti obyvatel,
- odolná ekonomika – podpora inovací, digitalizace a udržitelného hospodářského růstu,

- zdravé životní prostředí – ochrana přírodních zdrojů, zmírňování dopadů klimatické změny a podpora oběhového hospodářství,
- udržitelná města a regiony – efektivní územní plánování, rozvoj chytrých měst a podpora regionálního rozvoje,
- dobrá správa věcí veřejných – transparentnost, participace občanů na rozhodování a digitalizace veřejné správy,
- Česká republika v globálním kontextu – podpora mezinárodní spolupráce a odpovědnosti v globálních otázkách. [45]

1.3.1.3. Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon

Pojem „udržitelný rozvoj“ je zakotven např. v zákoně č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, který definuje **cíle a úkoly územního plánování** takto:

V § 38 odst. 1 jsou vymezeny cíle v tomto znění: „Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. [46]

V § 38 odst. 2 je uvedeno, že „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje“. [46]

V § 38 odst. (4) je řečeno, že „Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území“. [46]

V § 39 jsou pak formulovány **úkoly územního plánování** pro prosazování udržitelného rozvoje takto:

- „a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
- e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,
- f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce⁶⁷⁾ a klimatické cíle státu,
- g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
- i) stanovovat pořadí provádění změn v území,
- j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
- k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,
- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,
- n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
- p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

- q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,
- s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.“ [46]

V § 40 odst. (1) je uvedeno, že „Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).“ [46]

1.3.2 Nástroje územ. plánování pro uplatňování udržitelného rozvoje

1.3.2.1. Územně analytické podklady (ÚAP)

ÚAP obsahují vyhodnocení stavu území a udržitelného rozvoje v rámci Rozboru udržitelného rozvoje území, který hodnotí udržitelnost z aspektu ekonomického, sociálního a environmentálního. Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území obsahují stav a vývoj území a jeho hodnoty, limity využití území a záměry na změny v území. Samotný rozbor obsahuje SWOT analýzu udržitelného rozvoje území v tematickém členění. SWOT analýza je strategický nástroj, který se používá k hodnocení silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v různých oblastech – například v podnikání, projektech, osobním rozvoji nebo urbanismu.[47] Závěrem je pak vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Rozbor dále obsahuje určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území. [36]

1.3.2.2. Politika územního rozvoje (PÚR)

V PÚR jsou stanoveny republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Dále se v PÚR zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí popisují a vyhodnocují zjištěné

a předpokládané závažné vlivy PÚR na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle politiky územního rozvoje. [46]

1.3.2.3. Zásady územního rozvoje (ZÚR)

Zásady územního rozvoje (ZÚR) jsou krajské územní plány. Povinností krajů je zajistit zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, a také je projednávat s příslušnými ministerstvy – nejen životního prostředí, ale i zemědělství, dopravy, kultury, zdravotnictví a dalšími úřady. Tento postup by měl zajistit, aby ZÚR neohrožovaly zájmy, které mají tyto instituce chránit. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíše a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy ZÚR na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje. [46]

1.3.2.4. Územní plán

Pro územní plán se vyžaduje vyhodnocení vlivu na životní prostředí na základě požadavku krajského úřadu anebo na základě požadavku dotčených orgánů.

Pokud dotčený orgán (orgán ochrany přírody anebo orgán ochrany životního prostředí) uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud dotčený orgán nevyhloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, uvede pořizovatel v návrhu požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj projedná rada obcí pro udržitelný rozvoj. [35]

1.3.2.5. Regulační plán a územní rozhodnutí

U těchto nástrojů se provádí posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. pokud to okolnosti vyžadují. U regulačního plánu se též provádí posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast podle zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokud to okolnosti vyžadují. [46]

1.3.3 Pilíře udržitelného rozvoje

Z definice udržitelného rozvoje se odvozují tři pilíře udržitelnosti – environmentální, sociální a ekonomický. Udržitelný rozvoj spočívá ve vyváženosti všech tří pilířů. [48]

1.3.3.1. Pilíř enviromentální

Základní podstatou tohoto pilíře je ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů, ale nejen v rovině enviromentální, ale i sociální a ekonomické. [43]

1.3.3.2. Pilíř sociální

Podstatou toho pilíře je vyvažování nerovností mezi společenskými skupinami, zejména odstraňování chudoby, zajištění dostatečné lékařské péče, vzdělávání, podpora vědy, potlačování diskriminace, nesnášenlivosti, rasismu atp. [26]

1.3.3.3. Pilíř ekonomický

Ekonomická udržitelnost spočívá takovém v ekonomickém rozvoji, který je schopen zajistit společnosti rostoucí „bohatství“ a zároveň neohrožuje enviromentální a sociální aspekty udržitelnost, ale vytváří prostředky pro jejich ochranu případně sanaci. [43]

Co můžeme podniknout pro to, abychom byli schopni dosáhnout trvale udržitelného rozvoje? Základní podmínkou je dosáhnout rovnováhy mezi jednotlivými pilíři, a k tomu je zapotřebí zpomalit růst populace a celková změna myšlení a chování lidí. Je také nutné razantně snížit spotřeby výrobků a služeb a zvýšit efektivnost ekonomiky. V ČR už nyní počet obyvatel stagnuje nebo klesá. Mimo zefektivnění ekonomiky je třeba se vypořádat s ekologickým deficitem, zvyšovat kapacity obnovitelných zdrojů, hledat efektivní způsoby k využívání naší krajiny a zlepšit stav ekosystémů. [49]

1.3.4 Hodnocení udržitelného rozvoje

K hodnocení udržitelného rozvoje existuje několik druhů nástrojů, které popisují, zda se k udržitelnému rozvoji přibližujeme nebo se vzdalujeme a zda se situace zlepšuje či zhoršuje.

V současnosti je nejvyužívanějším ukazatelem ekonomické úspěšnosti hrubý domácí produkt (HDP), ale vzhledem k tomu že odráží pouze ekonomickou situaci, a ne sociální aspekty a dopady na životní prostředí, je jako ukazatel zavádějící.

Proto byly vypracovány alternativní ukazatele, které mají hodnotit udržitelný rozvoj objektivněji ve všech jeho složkách: Index trvale udržitelného ekonomického blahobytu nebo Index lidského rozvoje. [50]

Pro sledování, a především vyhodnocování úrovně udržitelného rozvoje se používají tzv. indikátory udržitelného rozvoje, které popisují chování lidské společnosti ve vztahu ke zdrojům, ochraně přírody a životnímu prostředí. Jedná se o ukazatele vývoje určitého vybraného jevu získané průběžným sledováním, zaznamenáváním a vyhodnocováním souboru přesně stanovených údajů. Indikátory umožňují vidět problematické oblasti a ukázat cestu k jejich nápravě. [51]

1.3.5 Indikátory udržitelného rozvoje

Indikátory udržitelného rozvoje na globální úrovni jsou sledovány především Divizí OSN pro udržitelný rozvoj. Jedná se o indikátorový program, do kterého je zapojena celá řada mezinárodních organizací. Je členěna na čtyři dimenze (sociální, environmentální, ekonomickou a institucionální) dělené na 15 tematických okruhů, které jsou dále rozčleněny do 38 podokruhů a celkový počet navržených indikátorů se pohybuje kolem 100, [50] Na indikátory divize OSN navazuje tzv. panel udržitelnosti, skládající se ze čtyř totožných oblastí, kdy výsledný index je počítán ze 45 indikátorů a je graficky vyjádřen jako přístrojová deska automobilu, kde zelená barva signalizuje uspokojivý stav, oranžová varování a červená kritický stav, a tím je možné porovnávat jednotlivé země i vztahy mezi dílčími indikátory.

Na globální úrovni existuje celá řada indikátorů a indexů poukazujících na udržitelnost rozvoje jako celku nebo jeho jednotlivých dimenzí:

- index environmentální udržitelnosti
- index environmentální výkonnosti,
- index environmentální zranitelnosti,
- index stavu budoucnosti,
- index ekonomického blahobytu,
- index živé planety,
- ekologická stopa,
- sociální stopa,
- index šťastné planety,
- index kvality života,
- Calvert-Hendersonové indikátory kvality života,
- hrubé národní štěstí,

- indikátor ryzího (čistého) pokroku,
- ryzí (čisté) úspory jako indikátor udržitelnosti,
- index odpovědné konkurenceschopnosti,
- index sociálního zdraví,
- index lidské chudoby.

V roce 2005 přijala Evropská komise soubor indikátorů udržitelného rozvoje, který je rozčleněn do 10 tematických okruhů, 31 podokruhů a 98 konkrétních indikátorů. Indikátory udržitelného rozvoje na úrovni Evropské unie jsou součástí obnovené Strategie udržitelného rozvoje EU. [50]

Strategie udržitelného rozvoje České republiky indikátory udržitelného rozvoje rozčleňuje do šesti pilířů, a to 1) ekonomického, 2) environmentálního, 3) sociálního, 4) výzkumu, vývoje a vzdělávání, 5) evropského a mezinárodního kontextu a 6) správy věcí veřejných, přičemž toto pilířové rozdělení má mít pouze orientační charakter, neboť většina z nich zároveň zachycuje vazby mezi jednotlivými pilíři. [43]

Sledování indikátorů udržitelného rozvoje na místní úrovni poskytuje obyvatelům měst nástroje měření udržitelnosti a kvality života. „Za udržitelný lze považovat jev vykazující pozitivní vývojovou tendenci (např. rostoucí koeficient ekologické stability)“, u dalších indikátorů slouží jako referenční údaj k vyhodnocení udržitelnosti celostátní indikátory stejného typu (např. přirozený roční přírůstek, migrace a věková struktura obyvatelstva nebo zaměstnanost) a u ostatních indikátorů je potřebné při vyhodnocování zohlednit postoje residentů (např. u dostupnosti zdravotnických zařízení nebo docházkové a dojezdové vzdálenosti dětí do škol). [52]

Správně zvolený indikátor udržitelného rozvoje v sobě odráží hlediska sociální spravedlnosti, zájmy místní ekonomiky a ochrany životního prostředí, ale s tím také snahu o posílení role místní samosprávy nebo zabezpečování místních potřeb. Uplatnění jednotné sady zvolených indikátorů umožní mimo jiné posoudit, jak si daná obec vede ve srovnání s jinými a usnadňuje poznání jejích silných a slabých stránek. [51]

1.3.6 Definice klíčových pojmů

Pojmy jsou v řazeny v abecedním pořadí:

Developer přichází s podnikatelským záměrem, jehož předmětem bývá výstavba nebo koupě nemovitostí za účelem pronájmu nebo prodeje. Developeři jsou dvojího typu, někteří neprovádí výstavbu samostatně, ale zadávají ji zhotoviteli – profesionální stavební společnosti. Druhým typem jsou developeři, například IMOS nebo SKANSKA, kteří fungují v procesu i jako zhotovitel. Mimo zhotovitele jsou do developerské projektu zapojeni i architekti, projektanti, právníci, poradci, manažeři projektu atp. Developer je pouze počátečním investorem, finálním investorem je ten, kdo na konci realizace developerského projektu bude vlastnit výslednou nemovitost. Většinou do celého procesu vstupuje až po realizaci, nebo během ní, neboť se chce vyhnout rizikům spojených s výstavbou. [53]

Developerská činnost zahrnuje širší spektrum aktivit. Nákup a prodej pozemků / nemovitostí, scelování a zasíťování pozemků, změny územního plánu, výstavbu, provozování bytů, nákupních center atp. [53]

Indikátor udržitelného rozvoje je definován jako kvantitativní informace, poskytující ucelenou a základní informaci o určitém jevu, který se týká udržitelného rozvoje (ovzduší, vody, přírody, krajiny, průmyslu, zemědělství, dopravy, sociální sféry aj.).[25]

Veřejnost je tvořena občany, občanskými spolky, sdruženími, zájmovými skupinami, které v obci nebo regionu existují, a mohou se vyjadřovat nebo ovlivňovat k územnímu plánu, nebo záměrům, pokud jsou účastníky řízení. [53]

Veřejný zájem regionální a lokální je představován zastupitelstvem kraje, města nebo obce, který zadání i návrh schvaluje. [53]

Veřejný zájem státu je reflektován orgány územního plánování, který posuzuje soulad záměru s Územně plánovací dokumentací a s právními předpisy. Speciální veřejné zájmy jsou zastupovány dotčenými orgány státní správy (DOSS), které k záměrům vydávají závazná stanoviska a vyjádření. DOSS zaštiťují: ochranu životního prostředí, ochranu

přírody a krajiny, vodního hospodářství, ochranu zemědělského půdního fondu, ochranu lesa, ochranu ovzduší, odpadového hospodářství, péči o zdraví lidu, ochranu ložisek nerostných surovin, památkovou péče, ochranu státu, civilní obranu a ochranu, dráhy, silničního hospodářství, bezpečnost a plynulost silničního provozu, vodní cesty a telekomunikaci. [53]

Udržitelný rozvoj je definován jako „rozvoj, který zabezpečuje uspokojení současných potřeb, aniž by ohrozil uspokojení potřeb generací budoucích“. [48]

2 ANALÝZA PROBLÉMU A CÍL DIZERTAČNÍ PRÁCE

Předmětem této práce je základní výzkum zabývající se rozporem mezi veřejným a soukromým zájmem a hledání optimální rovnováhy mezi těmito dvěma pohledy, která by ctěla principy udržitelného rozvoje.

V rámci dizertační práce je nutné identifikovat klíčové problémy, které ovlivňují vztah mezi veřejným a developerským zájmem při rozvoji měst. Tato analýza se zaměřuje na konflikty, výzvy i možné přístupy ke zlepšení spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem.

Na podkladě výše uvedeného jsou stanoveny tyto cíle práce:

Vyhodnotit přínos projektů pro udržitelnost.

Cílem práce je hodnocení vlivu veřejného a soukromého zájmu na udržitelný rozvoj urbanizovaného území. Vzájemné působení těchto zájmů a míra jejich pozitivního či negativního dopadu na kvalitu života a udržitelný rozvoj je zkoumána prostřednictvím analýz variantního řešení vybraných případových studií. Případové studie byly voleny z Brna, města představující typického zástupce středoevropských měst.

Míra udržitelnosti je sledována pomocí indikátorů udržitelného rozvoje, které byly vybrány tak, aby byly objektivně hodnotitelné. Součástí tohoto cíle je i sestavení sady indikátorů, a to v oblastech udržitelnosti environmentální, společenské a ekonomické.

Cílem je tedy identifikování skutečných výhod a nevýhod realizování jednoho nebo druhého záměru, případně nalezení nástroje k harmonizaci obou zájmů, a to na základě analyzování míry udržitelnosti různých variant řešení jedné lokality, které byly realizovány buď dle záměru soukromého investora nebo z iniciativy města, které zastupuje veřejný zájem. Výzkum může vést i k poznání, že rozvoj území v zájmu

developerů může být z pohledu udržitelnosti výhodnější než rozvoj území ve veřejném zájmu a naopak.

Vyhodnotit připravenost měst na formulování veřejného zájmu.

Práce přináší odborný a aktuální vhled do reálného prostředí prosazování veřejných zájmů, práce s veřejností v územním rozvoji a nástrojů, kterými města motivují developery ke společnému prosazování veřejného zájmu. Klíčovým tématem je nalezení rovnováhy mezi zájmy města, občanů a soukromého sektoru jako nezbytného předpokladu pro udržitelný rozvoj městského prostředí. Cílem je identifikovat klíčové teorie a praktické zkušenosti, formulovat nové poznatky nebo porozumět určitým jevům na základě skutečných zkušeností a faktických údajů.

Výsledky by mohly být prospěšné jak pro zástupce městských samospráv a občanských sdružení, tak pro soukromé developery. Všem těmto subjektům by měly být nápomocné k nalezení vzájemného porozumění a respektu, při prosazování svých zájmů ve vztahu ke udržitelnému obrazu města.

Kdo a jak by měl tedy rozhodovat v situaci, kdy se proti sobě staví „vůle lidu“ a „vůle developerů“? Odpověď na tuto extrémně širokou otázku bych ráda našla ve své dizertační práci.

2.1 Výzkumné otázky a hypotézy

Na základě definování výše uvedených cílů byly stanoveny výzkumné otázky, které vymezují zaměření a strukturu výzkumu a pracovní hypotézy.

1. Jakým způsobem ovlivňují developerské projekty udržitelný rozvoj města a jaké jsou jejich hlavní přínosy?

Hypotézy odpovídají výzkumné otázce a zaměřují se na ekonomické, environmentální i sociální aspekty udržitelnosti.

- H1 Začlenění kvalitního veřejného prostoru nebo občanské vybavenosti do developerského projektu zvyšuje hodnotu výstavby, sociální soudržnost a atraktivitu lokality.

- H2 Developerské projekty, které integrují do svého záměru již ve fázi projektu adaptační opatření, veřejnou a technickou infrastrukturu a vybavenost, přispívají k vyšší kvalitě života ve městech.
- H3 Efektivní spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem je klíčem k udržitelnému rozvoji měst.
- H4 Zdlouhavé procesy při povolování developerských projektů mají přímý vliv na pomalou výstavbu a nedostupnost bydlení ve městech a rostoucí ceny nemovitostí. Důsledkem je odliv obyvatel a nekoordinovaná urbanizace krajiny.

2. Jaké konflikty nejčastěji vznikají mezi developery, městem a veřejností v procesu rozvoje města?

- H5 Negativní vnímání developerů veřejností je částečně ovlivněno historickými zkušenostmi se spekulativní výstavbou, nízkou kvalitou některých projektů a nedostatečnými regulačními nástroji, které umožnily výstavbu bez ohledu na kvalitu veřejného prostoru. Nedůvěra v politické a správní orgány je překážkou k aktivnímu zapojení veřejnosti k diskusi s městy a developery.
- H6 Možným zdrojem konfliktů mezi developery a veřejností jsou odlišná očekávání. Zatímco developer je motivován vidinou zisku s optimalizovanými náklady na výstavbu, občané očekávají dostupné a cenově přijatelné bydlení a kvalitní veřejný prostor.
- H7 Nedostatečná komunikace a netransparentnost mezi developery, městem a veřejností vede k častým sporům a negativním postojům občanů k novým projektům. Občané častěji odmítají developerské projekty v případech, kdy se cítí vyloučení z rozhodovacího procesu nebo kdy nejsou dostatečně informováni o přínosech projektu.
- H8 Obavy z negativních dopadů nové výstavby na dopravní infrastrukturu a životní prostředí jsou jedním z nejčastějších důvodů odporu veřejnosti proti developerským projektům.

3. Jaký vliv má zapojení veřejnosti při plánování a rozvoji města a jaké jsou příklady dobré praxe?

- H9 Města, která aktivně využívají participativní metody (včasná informovanost, transparentnost a otevřenost), dosahují vyššího konsenzu mezi veřejností, developery a samosprávou, což vede k menším průtahům při realizaci projektů a efektivnějšímu rozvoji města. Města s propracovanými strategiemi participace veřejnosti mají nižší míru konfliktů při schvalování developerských projektů
- H10 Případové studie úspěšných spoluprací mezi městy a developery poskytují modelové příklady a mohou sloužit jako vzor pro další města.
- H11 Sociální a ekonomické postavení spolu s mírou vzdělanosti obyvatel (nízkopříjmové skupiny, starousedlíci) ovlivňuje míru zapojení do veřejných diskusí a rozhodovacích procesů.

4. Jaké nástroje se používají k harmonizaci zájmů občanů, samosprávy a soukromého sektoru a jak jsou úspěšné v rámci udržitelného rozvoje města?

- H12 Transparentní pravidla a metodiky spolupráce s investory snižují počet konfliktů mezi developery, veřejností a samosprávou a také snižují nejistotu investorů
- H13 Města s aktivní participací občanů a jasnými pravidly pro investory dosahují vyšší úspěšnosti v realizaci veřejně prospěšných projektů.
- H14 Kombinace ekonomických, legislativních a participačních nástrojů významně zkracuje dobu realizace projektů a zvyšuje jejich akceptaci veřejností.
- H15 Města, která aktivně uzavírají dohody s developery při prosazování veřejného zájmu, vykazují vyšší úspěšnost v realizaci udržitelných urbanistických projektů a efektivní spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem je tak klíčem k udržitelnému rozvoji měst.

Udržitelný rozvoj města, uspokojující materiální, duchovní a kulturní potřeby jeho obyvatel i návštěvníků, lze zajistit jen při vyváženém vztahu mezi ekonomickými, sociálními a environmentálními aspekty tohoto rozvoje a při optimálním sladění soukromých a veřejných zájmů. V praxi se však setkáváme s nesouladem těchto zájmů

a vznikají tak odlišné návrhy řešení území z obou stran. Kolize ve vnímání veřejného zájmu je velkým problémem, který ztěžuje celý proces dohody mezi soukromým developerem a veřejností. Obecně platnou definicí je, že veřejný zájem by měl být prospěšný všem. [54] Naproti tomu záměrem soukromého developera je v první řadě vidina zisku. Ale i tento zájem se může prolínat se zájmem veřejným ve chvíli, kdy si soukromý developer uvědomí fakt, že zkulturnovaný veřejný prostor, který zahrne do rozsahu svého záměru, mu může finančně zhodnotit investici. Popisem a analyzováním variantních řešení území, ve kterých budou reflektovány zájmy obou hybatelů rozvoje, můžeme odhalit výhody a nevýhody variantních návrhů a vyhodnotit, který a čí záměr je prospěšnější pro udržitelný rozvoj lokality.

2.2 Postup práce

Pro dosažení výše uvedených cílů byla navržena struktura postupu. Práce je rozdělena do jednotlivých ucelených a přesně definovaných etap, které na sebe logicky navazují.

0. Přípravné práce

Seznámení s tématem a související problematikou. Vymezení a definování klíčových pojmů: veřejný zájem, soukromý zájem, udržitelný rozvoj. Popsání vzájemného vztahu veřejného a soukromého zájmu v rozvoji města. Profilace výzkumu.

1. etapa výzkumu a stanovení způsobu hodnocení

Budou určeny možnosti a kritéria hodnocení udržitelného rozvoje území na základě rešerše dostupné literatury – odborných knih, vědeckých článků a konferenčních příspěvků. Pro měření směřování k trvale udržitelnému rozvoji se používají ukazatele neboli indikátory. Sady indikátorů udržitelného rozvoje jsou měrným ukazatelem v mapování výsledků naší činnosti v oblasti směřování k udržitelnému rozvoji. [25]

2. etapa výzkumu – sestavení tabulky indikátorů

Sestavení sady indikátorů udržitelnosti pro hodnocení udržitelného rozvoje, které budou objektivně měřitelné a ověřitelné. Indikátory budou čerpány z metodik vypracovaných Dr. Wittmannem pro projekt GAČR 15-05237S (*Význam volných prostorů pro udržitelný urbánní rozvoj*) a Dr. Kopáčkem pro projekt GAČR 17-26104S (*Vliv charakteru a umístění urbanistické struktury na udržitelný rozvoj území*).

Sestavení bodového hodnocení (1–4) jednotlivých indikátorů udržitelného rozvoje pro hodnocení variantních řešení případových studií. [22; 55]

3. etapa výzkumu – případové studie Juranka

V rámci ateliérových prací studenti 3. ročníku Fakulty architektury pod mým vedením a vedením doc. Ing. arch. Maxmiliana Wittmanna, Ph.D., zpracovali případové studie rozvojové lokality Juranka v různých variantách využití. V návrzích byly uplatněny jak přístupy soukromého investora, tak města. Tato variantní řešení byla následně podrobena hodnocení jejich vlivu na celé území. [37]

4. etapa výzkumu – případové studie další

Pro další analýzu byly vybrány vhodné lokality v Brně, kde lze nalézt nebo vytvořit případové studie s variantním řešením území, a to z pohledu města i developera.

Byly vybrány lokality, kde lze očekávat kolizi mezi veřejným a soukromým zájmem, například oblasti, kde aktivně působí občanská hnutí, která pečlivě sledují soukromé investice plynoucí do území a hájící veřejné zájmy obyvatel, pokud jsou ohroženy. Dále byly zahrnuty lokality, kde mohou být soukromé investice omezeny činností památkové péče nebo jiných správních orgánů zastupujících zájmy města.

Pro každou případovou studii byla následně zpracována analýza variantních řešení a porovnání jejich míry udržitelnosti pomocí bodového hodnocení indikátorů udržitelného rozvoje. Vyhodnocení vlivů veřejného a soukromého zájmu na rozvoj území bylo provedeno na základě vybraných indikátorů v oblastech sociální, ekonomické a environmentální.

Na základě výsledků porovnání variantních řešení jednotlivých případových studií byl vyhodnocen přínos soukromého developera a města k udržitelnému rozvoji lokality.

Byly identifikovány skutečné či domnělé výhody a nevýhody obou přístupů a formulována pravidla a postupy vedoucí k harmonizaci veřejného a soukromého zájmu.

5. etapa výzkumu: Sběr, zpracování a třídění dat k metodám prosazování veřejného zájmu a jejich hodnocení účinnosti

Cílem této etapy je shromáždit a analyzovat informace o různých metodách prosazování veřejného zájmu na různých úrovních řízení města a strategického plánování. Výzkum se zaměřuje na identifikaci principů a nástrojů, jejichž aplikace může pozitivně přispět k udržitelnému rozvoji města.

Významným přínosem je možnost dlouhodobého sledování této problematiky, které umožňuje analyzovat vývoj a aplikaci různých pravidel a nástrojů v čase. Zvláštní pozornost bude věnována změnám po roce 2021, kdy začala platit nová pravidla

upravující spolupráci mezi městy, investory a veřejností. Tato pravidla a jejich dopady na praxi budou v této fázi podrobně analyzovány.

3 ZVOLENÉ VĚDECKÉ METODY ZKOUMÁNÍ

3.1 Indikátory udržitelného rozvoje vybraných lokalit, zdroje dat

Pro analýzu vlivu veřejného a soukromého zájmu na udržitelný rozvoj území a kvalitu života obyvatel bylo vybráno 10 lokalit, ze kterých bylo vypracováno 16 případových studií. Lokality se nacházejí v Brně, které bylo zvoleno jako nejvhodnější pro tento výzkum s ohledem na dostupnost dat a detailní znalost prostředí.

Míra udržitelnosti je sledována pomocí indikátorů udržitelného rozvoje ve třech hlavních oblastech – environmentální, sociální a ekonomické. [22]

Environmentální udržitelnost bude dále rozčleněna na ekologické aspekty a hygienu území.

3.2 Metody hodnocení udržitelnosti

Jednotlivé záměry budou podrobeny analýze, která umožní srovnání variant na základě objektivně měřitelných indikátorů udržitelného rozvoje.

Plnění jednotlivých indikátorů bude hodnoceno bodovou škálou 1–4 dle metodiky Indikátorové soustavy Strategie pro Brno: [25]

- 1 bod – velmi pozitivní dopad,
- 2 body – mírně pozitivní dopad,
- 3 body – mírně negativní dopad,
- 4 body – velmi negativní dopad.

Pro účely výpočtu byla vyloučena neutrální varianta, což zajistí jasnější interpretaci výsledků.

3.3 Specifikace a způsob stanovení konkrétních indikátorů udržitelnosti

Bodové hodnocení indikátorů udržitelného rozvoje bude zpracováno do tabulky na základě analýzy jednotlivých případových studií. Indikátory jsou rozčleněny do tří hlavních pilířů:

- environmentální pilíř (ekologie, hygiena),
- sociální pilíř,
- ekonomický pilíř.

Každému indikátoru budou přiděleny body 1–4 na základě srovnání záměru se stávajícím stavem lokality:

- 1 bod – výrazné zlepšení,
- 2 body – mírné zlepšení,
- 3 body – mírné zhoršení,
- 4 body – výrazné zhoršení.

Základní otázkou při hodnocení bude vliv posuzovaného záměru na stávající podmínky v okolí.

3.3.1 Enviromentální pilíř

3.3.1.1. Ekologie

- Podíl zeleně vůči zastavěným plochám

Indikátor hodnotí podíl zeleně vůči zastavěným plochám a velikost ekologicky hodnotné plochy.

Zdroj dat: Situační výkres

- Interakce s krajinou

Indikátor hodnotí, zda je lokalita izolována stavebními objekty nebo jinou bariérou od okolní krajiny případně zda je napojena na zeleň a jaké účinky má záměr na stávající standard v lokalitě a přilehlém okolí.

Zdroj dat: Situační výkres

- Hustota vegetace

Indikátor hodnotí charakter vegetace a jaké účinky má záměr na stávající standard v lokalitě a přilehlém okolí.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Využití pěší dopravy vůči individuální hromadné dopravě**

Indikátor hodnotí, zda je v lokalitě upřednostňována pěší doprava vůči individuální hromadné dopravě v porovnání se stávajícím standardem v území.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Využití cyklistické dopravy vůči individuální hromadné dopravě**

Indikátor hodnotí, zda je v lokalitě upřednostňována cyklistická doprava vůči individuální hromadné dopravě v porovnání se stávajícím standardem v území.

Zdroj dat: Situační výkres

- **využití MHD vůči individuální hromadné dopravě**

Indikátor hodnotí míru zapojení městské hromadné dopravy vůči individuální hromadné dopravě v porovnání se stávajícím standardem v území.

Zdroj: Situační výkres

3.3.1.2. Hygiena

- **Teplota, snížení teplotních extrémů**

Indikátor zohledňuje, zda realizováním záměru dojde k zmenšení teplotních extrémů. Hodnocení nebude probíhat exaktní metodou, neboť se jedná o hodnocení doposud nezrealizovaných projektů, kde přesné měření není možné. Hodnocení bude vycházet z porovnávání ploch zeleně, zastavěných a zpevněných ploch ve srovnání se stávajícím standardem v území.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Hluk**

Indikátor zohledňuje, zda realizováním záměru dojde k eliminaci hluku z vnějších zdrojů, případně dojde k nárustu hluku ze zdrojů vlastních. Hodnocení nebude probíhat exaktní metodou, neboť se jedná o hodnocení doposud nezrealizovaných projektů, kde přesné měření není možné. Hodnocení bude vycházet z porovnávání ploch zeleně, zastavěných a zpevněných ploch ve srovnání se stávajícím standardem v území.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Prach**

Indikátor zohledňuje, zda realizováním záměru dojde k eliminaci prachu z vnějších zdrojů, případně dojde k nárustu hluku ze zdrojů vlastních. Hodnocení nebude probíhat exaktní metodou, neboť se jedná o hodnocení doposud nezrealizovaných projektů, kde přesné měření není možné. Hodnocení bude vycházet z porovnávání ploch zeleně, zastavěných a zpevněných ploch ve srovnání se stávajícím standardem v území.

Zdroj dat: Situační výkres

3.3.2 Sociální pilíř

- Změna počtu obyvatel

Indikátor vyhodnocuje předpokládaný procentuální nárůst nebo úbytek obyvatel při realizování záměru. Hodnocení nebude probíhat exaktní metodou, neboť se jedná o hodnocení doposud nezrealizovaných projektů, kde přesné měření není možné. Bude odhadován počet obyvatel na počet bytů.

Zdroj dat: Situační výkres

- Pracovní příležitosti

Indikátor vyhodnocuje předpokládaný vývoj počtu pracovních příležitostí při realizování záměru. Hodnocení nebude probíhat exaktní metodou, neboť se jedná o hodnocení doposud nezrealizovaných projektů, kde přesné měření není možné. Bude odhadován počet pracovních příležitostí v zastoupených v navržených funkcích v lokalitě.

Zdroj dat: Situační výkres

- Pocit nebezpečí v lokalitě

Indikátor analyzuje, zda realizováním záměru dojde zvýšení pocitu bezpečí v lokalitě například vlivem zvýšení standardu bydlení, kultivací veřejného prostoru atp.

Zdroj dat: Situační výkres

- Projevy vandalismu

Indikátor analyzuje, zda realizováním záměru dojde k omezení vandalismu například proměnou obyvatel, kultivací veřejného prostoru atp.

Zdroj dat: Situační výkres

- Dobrá adresa

Indikátor analyzuje, zda realizovaný záměr může mít vliv na zlepšení vnímání místa bydlení jako „dobré adresy“

Zdroj dat: Situační výkres

- Pestrost aktivit

Indikátor vyjadřuje, zda realizovaný záměr přinese do území různé aktivity, kterým se obyvatelé mohou věnovat.

Zdroj dat: Situační výkres

- Vnímání estetické kvality prostoru

Indikátor vyjadřuje, zda realizovaný záměr zlepší obyvatelům estetické vnímání prostoru.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Příjemný výhled**

Indikátor vyjadřuje, zda realizovaný záměr zlepší obyvatelům výhledy z bytu do okolní krajiny.

Zdroj dat: Situační výkres

3.3.3 Ekonomický pilíř

- **Zhodnocení ceny pozemku a stavebních objektů**

Indikátor vyjadřuje, zda realizováním záměru dojde k zhodnocení cen nemovitostí a pozemků ve zkoumané lokalitě například zatraktivněním lokality, zvýšením standardu v území, předpokládané proměny obyvatel atp.

Zdroj dat: Situační výkres, porovnávání s referenční stavbou

- **Průměrná výše nájmu**

Indikátor vyjadřuje, zda realizováním záměru dojde k navýšení cen nájmu například zatraktivněním lokality, zvýšením standardu v území, předpokládané proměny obyvatel atp.

Zdroj dat: Situační výkres, porovnávání s referenční stavbou

- **Míra využití území – index podlažních ploch**

Indikátor sleduje vývoj míry využití pozemku výpočtem indexu podlažních ploch při realizování záměru, porovnáváním se současným stavem.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Náklady na údržbu veřejných prostorů**

Indikátor analyzuje, jaký vliv má realizovaný záměr na zvýšení či snížení nákladů na údržbu veřejných prostorů z veřejných rozpočtu na počet obyvatel.

Bodování vychází z podílu počet obyvatel/ha plochy veřejných prostorů. Čím je získaná hodnota vyšší, tím je zpravování veřejných prostor efektivnější.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Upravenost a stav prostoru**

Indikátor sleduje upravenost a technický stav prostoru v pozorované lokalitě.

Zdroj dat: Situační výkres

- **Prostupnost území**

Indikátor sleduje podíl prostupných ploch vůči ploše lokality při realizování záměru

Zdroj dat: Situační výkres

3.4 Případové studie

Jak již bylo uvedeno, pro popis vlivu developerského nebo veřejného záměru na udržitelný rozvoj města bude využito variantního řešení případových studií. Budou shromážděny existující případové studie z lokalit, kde je patrná kolize mezi veřejným a soukromým zájmem tak, aby v každé lokalitě byly vždy minimálně dvě porovnatelné řešení. V jednom případě koncepce záměru realizovaná ve veřejném zájmu a v druhém případě realizovaná podle záměru soukromého developera. Lokality, ke kterým neexistuje obě variantní řešení, budou zpracovávány v rámci urbanistického cvičení případně ateliérového zadání studenty Fakulty architektury. Jako podklady řešení budou v některých případech sloužit dohledatelné urbanistické soutěže a developerské projekty, které byly na danou lokalitu zpracovány. Následně budou varianty řešení každé z lokalit mezi sebou porovnávány a vyhodnocovány, či záměr je z hlediska udržitelnosti pro danou lokalitu nejprospěšnější.

Přehled lokalit:

Případové studie pocházejí z České republiky, a to z města Brna. Brno je druhé největší město České republiky. Počet obyvatel k 1. lednu 2024 činil 400 566. [56] Ve 3. čtvrtletí 2024 vzrostla průměrná hrubá měsíční nominální mzda na přepočtené počty zaměstnanců v národním hospodářství proti stejnému období předchozího roku o 7,0 %, reálně vzrostla o 4,6 %. Medián mezd činil 40 482 Kč. [57]

Lokality Brno – střed:

- Areál BVV a navazujících území
- Kraví hora, areál VUT
- Areál bývalé oděvní firmy Kras
- Bývalý vojenský areál Veverí

Lokality Brno – Jundrov:

- Zahrádkářská kolonie Juranka

Lokality Brno – Židenice:

- Areál bývalé Zbrojovky

Lokality Brno – Černovice:

- Na Kamenkách

Lokality Brno – Starý

Lískovec:

- Sídliště Starý Lískovec

Struktura případových studií:

Případové studie v Brně, které budou prezentované v dizertační práci budou zahrnovat:

- mapu umístění lokality v rámci městské části (města)

- letecký snímek stávajícího stavu
- popis lokality
- situační výkres variantních řešení lokality
- tabulku indikátorů udržitelnosti

4 VLASTNÍ VÝSLEDKY DIZERTAČNÍ PRÁCE S UVEDENÍM NOVĚ ZÍSKANÝCH POZNATKŮ

4.1 Přípravné práce

V rámci přípravných prací v letech 2016–2017 byla zahájena jednání s městskou částí Brno-Jundrov o možnostech využití lokality Juranka. Přírodní prostředí lesů hornatého ostrohu sestupující prudce k řece Svratce bylo postupně od úpatí zastavěno vilami s rozsáhlými zahradami. Těžko přístupná náhorní plošina byla následně využita jako zahrádkářská lokalita. V této podobě si Juranka udržovala svůj výraz po několik desetiletí. Zastaralý územní plán však neumožňoval další rozvoj lokality. Chyběla zde dopravní i technická infrastruktura, území bylo obtížně přístupné a některé objekty tak postupně chátraly.

Platný územní plán města Brna z roku 1994 a následné změny a doplňky definují řešené území jako stabilizované území zahrádek. Ze strany Jundrova se nachází tři návrhové plochy bydlení. [58]

Před schválením nového územního plánu (k datu 10. 12. 2024) neexistovala jasná strategie rozvoje této lokality, což vedlo k omezením stavebních záměrů ze strany radnice. [59]

Za posledních 25 let bylo na využití lokality Juranka zpracováno několik studií možností využití. [37] Dosavadní návrhy však nebyly zpracovány dostatečně komplexně, zejména s ohledem na posouzení všech dopadů na okolní městské části, které by byly rozvojem této lokality významně ovlivněny. Absence komunikace a nedostatek informací mezi lidmi majícími pozemky na Jurance, projektanty, kteří návrhy na využití zpracovávali, developery, kteří trpělivě vyčkávají, jak to s Jurankou dopadne, a městskými částmi Jundrov a Kohoutovice vedly k zablokování celého procesu dalšího rozvoje. [60]

Dne 31. 1. 2025 nabyl účinnosti nový územní plán, který „stanovuje základní koncepci rozvoje a uspořádání města, kterým město Brno reaguje na současné požadavky, potřeby

a dlouhodobé výzvy, které je třeba řešit. Jeho hlavním cílem je trvale udržitelný rozvoj a prosperita města Brna.“ Ten zařazuje zahrádkářskou kolonii Juranka do funkční plochy – *rekreace jiné (RX)*. [35]

Specifikace funkční plochy dle Platného Územního plánu: [35]

„PLOCHY REKREACE JINÉ Zahrádkaření je specifickým rozšířeným způsobem rekreace ve městě Brně. Plochy rekreace jiné (RX) jsou v územním plánu určené pro rekreaci formou zahrádkaření s možností výstavby objektů individuální rekreace na převážně oplocených pozemcích zemědělského půdního fondu. Většina ploch rekreace jiné (RX) zůstává stabilizovaná, nejčastěji jsou situované na okrajích souvisle zastavěných území. Nové plochy rekreace jiné (RX) jsou umístěny obvykle na pozemcích navazujících na stávající zahrádkářské lokality a zároveň z různých hledisek (přístupnosti, prostupnosti krajiny, vlivu na krajinný ráz atd.) vhodných pro zahrádkaření a tvoří určitou kompenzaci za stávající zahrádkářské lokality navrhované jako území změn pro jiné funkce.

PODMÍNKY VYUŽITÍ

Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m² (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m²); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace;
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně;
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Podmínkou pro umístování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách rekreace jiné je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) je podmínkou alespoň zachování dosavadní prostupnosti. • Nepřípustné je využití pro bydlení.

ZASTOUPENÍ ZELENE Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách rekreace jiné je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu. „[35]

Po konzultaci s městskou částí Brno-Jundrov byl navržen postup, podle kterého se výzkum zaměří na možnosti využití této lokality a následné hodnocení vlivu jednotlivých záměrů na celé území. V rámci ateliérových prací studentů 3. ročníku vzniklo několik variantních řešení, přičemž byly zohledněny jak přístupy soukromého investora, tak města v roli investora.

4.2 První etapa výzkumu – stanovení způsobu hodnocení

První etapou výzkumu bylo stanovení metodického postupu pro hodnocení vlivu veřejného a developerského zájmu na udržitelný rozvoj města. Výběr metodiky hodnocení vychází z následujících výzkumných projektů:

- **Výzkumný projekt „Význam volných prostorů pro udržitelný urbánní rozvoj“, GAČR 15-05237S**

Projekt podporovaný Grantovou agenturou České republiky byl v letech 2015–2017 zpracováván na Vysokém učení technickém v Brně, Fakultě architektury, Ústavu urbanismu.

- **Výzkumný projekt „Vliv charakteru a umístění urbanistické struktury na udržitelný rozvoj území“, GAČR 17-26104S**

Projekt podporovaný Grantovou agenturou České republiky byl v letech 2015–2017 zpracováván na Vysokém učení technickém v Brně, Fakultě architektury, Ústavu urbanismu.

Metodika hodnocení použitá v této dizertační práci vychází z uvedených projektů a jejich sad indikátorů.

4.3 Druhá etapa výzkumu – sestavení tabulky indikátorů

Druhou etapou výzkumu bylo sestavení tabulky indikátorů na základě jejich relevance a dostupnosti dat pro hodnocení doposud nerealizovaných případových studií.

Indikátory byly rozděleny podle aspektů udržitelného rozvoje do tří hlavních kategorií:

- **Ekologické indikátory** – zaměřené na environmentální dopady a kvalitu životního prostředí,
- **Společenské indikátory** – hodnotící sociální aspekty, kvalitu života a zapojení obyvatel,
- **Ekonomické indikátory** – reflektující ekonomickou udržitelnost a finanční přínosy či náklady projektů.

Plnění jednotlivých indikátorů bylo hodnoceno na škále od **1 do 4 bodů** podle vzoru

Indikátorové soustavy Strategie pro Brno:

- 1 bod – *velmi pozitivní dopady,*
- 2 body – *mírně pozitivní dopady,*
- 3 body – *mírně negativní dopady,*
- 4 body – *velmi negativní dopady.*

Pro účely výpočtu byla **vyloučena neutrální varianta**, aby bylo zajištěno jasné odlišení pozitivních a negativních vlivů hodnocených projektů.

Vzhledem k tomu, že se jedná o neuskutečněné záměry, analýza nebude vycházet ze statistických databází ani existujících dat, ale z jednoduchého komparativního hodnocení vůči stávajícím podmínkám v lokalitě. Ze stejného důvodu nebyla hodnocena ani váha jednotlivých indikátoru. Hodnocení váhy se provádí, protože ne všechny indikátory mají stejný dopad a některé jsou významnější než jiné. [22] Vlastní hodnocení touto metodou je pouze částí výzkumu, a v kontextu celé práce má pouze orientační charakter. Výsledky budou interpretovány na základě očekávaného pozitivního nebo negativního vlivu analyzovaných záměrů na současný stav území a jeho okolí ve dvou a více variantách pro jednu lokalitu, a budou navzájem porovnávány.

Tab. 1 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti případových studií [vlastní zpracování]

pilíř		indikátor
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám
		interakce s krajinou
		hustota vegerace
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě
		využití MHD vůči individuální dopravě
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zelen, zpevněné plochy, atp.)
		hluk (elimince hluku z vnějších zdrojů)
		prach (elimince prachu z vnějších zdrojů)
SPOLEČNOST	změna počtu obyvatel	
	pracovní příležitosti	
	pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	
	projevy vandalismu	
	dobrá adresa	
	pestrost aktivit	
	četnost aktivit	
	vnímání estetické kvality prostoru	
	příjemný výhled	
EKONOMIE	průměr. cena pozemku	
	průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ..)	
	průměrná výše nájmu	
	míra využití území - index podlažních ploch	
	míra využití území - počet osob v území	
	náklady na údržbu veřejných prostor	
	upravenost a stav vegetace	
	prostupnost území	

Na základě dosavadních zjištění byla zvolena metodika hodnocení a sestavena sada indikátorů.

Pro získání uceleného přehledu o stavu plánovaných soukromých či veřejných investic byla analyzována zadání a výsledky soutěží pořádaných nejen Českou komorou architektů, ale zejména Kanceláří architekta města Brna. [34]

Díky vlastní praxi v oblasti architektury mám přístup k široké škále developerských projektů v různých fázích realizace, což umožnilo vytipování vhodných lokalit pro případové studie a jejich následnou analýzu.

4.4 Třetí etapa výzkumu – případová studie Juranka

4.4.1 Juranka jako rezidenční čtvrť

V rámci třetí etapy výzkumu byly zpracovány urbanistické studie využití lokality Juranka. Tyto studie vznikly v urbanistickém ateliéru, který jsem vedla společně s doc Ing. arch Maxmiliánem Wittmannem PhD. na Fakultě architektury VUT v Brně během letního semestru 2017/2018.

Znění zadání ateliéru:

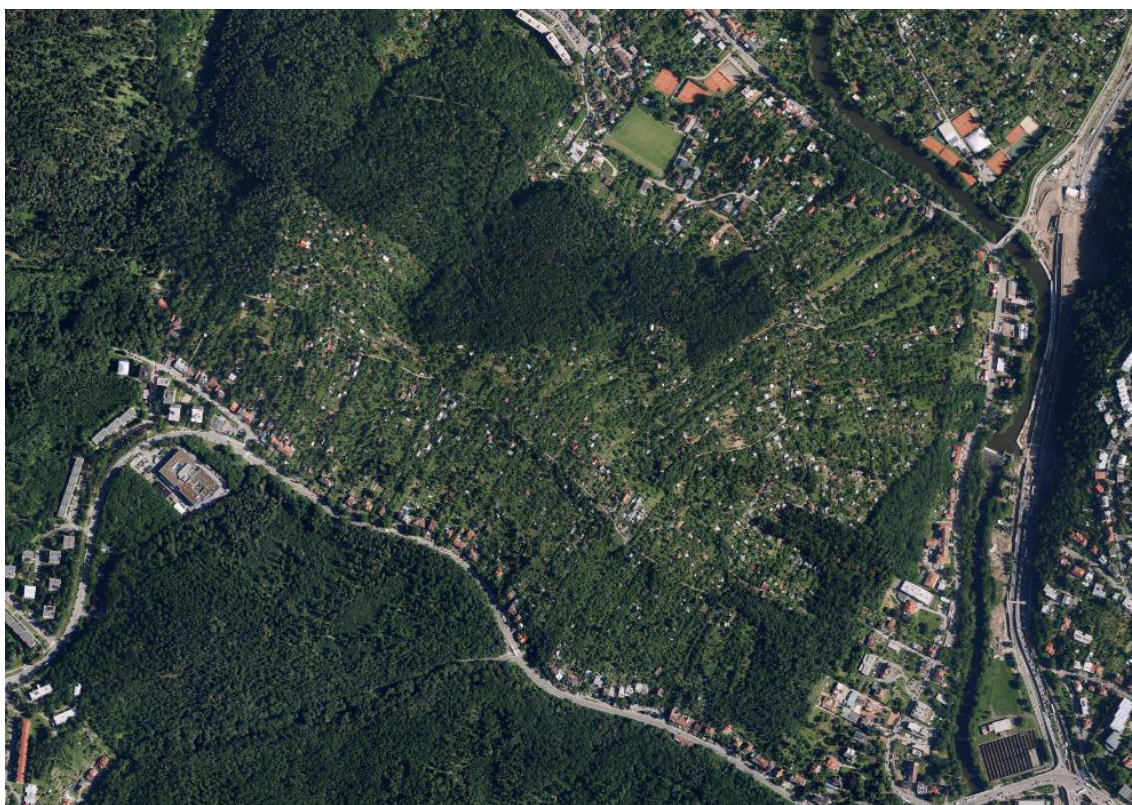
*Atelier AT3 – město a místo: **Juranka - jak dál?***

Brněnská lokalita Juranka je využívána převážně jako zahrádkářská kolonie. Mnozí "zahrádkáři" však své objekty využívají také k bydlení. Lze lokalitu zcela nebo zčásti transformovat pro účely trvalého bydlení a související funkce a bude to prospěšné pro město? Na tuto otázku se pokusí odpovědět námětová urbanistická studie území.



Obr. 1 mapa umístění lokality Juranka v rámci města

[vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



Obr. 22 letecký snímek stávajícího stavu Juranky [<https://mapy.cz/>]

Zadání ateliéru bylo koncipováno tak, aby reflektovalo developerský přístup, zároveň však zohledňovalo potřeby lokality a její možnosti budoucího rozvoje. Výstupem této etapy byly dvě urbanistické případové studie zaměřené na rezidenční výstavbu, které pod naším odborným vedením zpracovávaly studentky Anna Kotlabová a Martina Trlicová. Navržené studie pracovaly s konceptem různorodých forem bydlení, doplněným o občanskou vybavenost a dopravní i technickou infrastrukturu.

Klíčové prvky návrhu zahrnovaly:

- Terasové bytové domy – situované na jižní svahy, citlivě zakomponované do svažitého terénu nad Kohoutovicemi, aniž by vytvářely výškovou dominantu v lokalitě.
- Rodinné domy – samostatně stojící, dvojdomy a řadové domy umístěné na přiměřeně velkých pozemcích.
- Rekreační objekty – rozmístěné v rámci lokality s důrazem na dostatečný podíl zeleně.
- Komunitní bydlení – soubor drobnějších objektů sdílejících společné venkovní prostory.

V lokalitě je navržena také občanská vybavenost, která přispívá k lepší kvalitě života obyvatel:

- mateřská škola – zajišťující dostupné vzdělávací zařízení pro rodiny s dětmi,
- kavárna – prostor pro setkávání obyvatel,
- rozhledna – turistický a rekreační prvek podporující návštěvnost lokality.

V celém území je navržena nová komunikace pro automobilovou dopravu, linku MHD a pěší trasy. Větší parkovací plochy jsou řešeny pod terénem.

Výsledkem této fáze výzkumu byly dvě případové studie, které reflektují ekonomickou proveditelnost, principy udržitelného urbanismu a kvalitu veřejného prostoru. V další etapě výzkumu budou tyto návrhy podrobeny analýze, která vyhodnotí jejich vliv na udržitelný rozvoj města.



Obr. 3 situační výkres variantního řešení – Juranka jako rezidenční čtvrť

[archiv Anna Kotlabová]

Tab. 2 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako rezidenční čtvrť [vlastní zpracování]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	3
		interakce s krajinou	2
		hustota vegetace	3
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	1
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zeleně, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	3
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	3
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	1
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalizmu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	3
		četnost aktivit	3
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	4
		míra využití území – počet osob v území	4
		náklady na údržbu veřejných prostor	3
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	2

Závěrečné hodnocení přístupu k využití území:

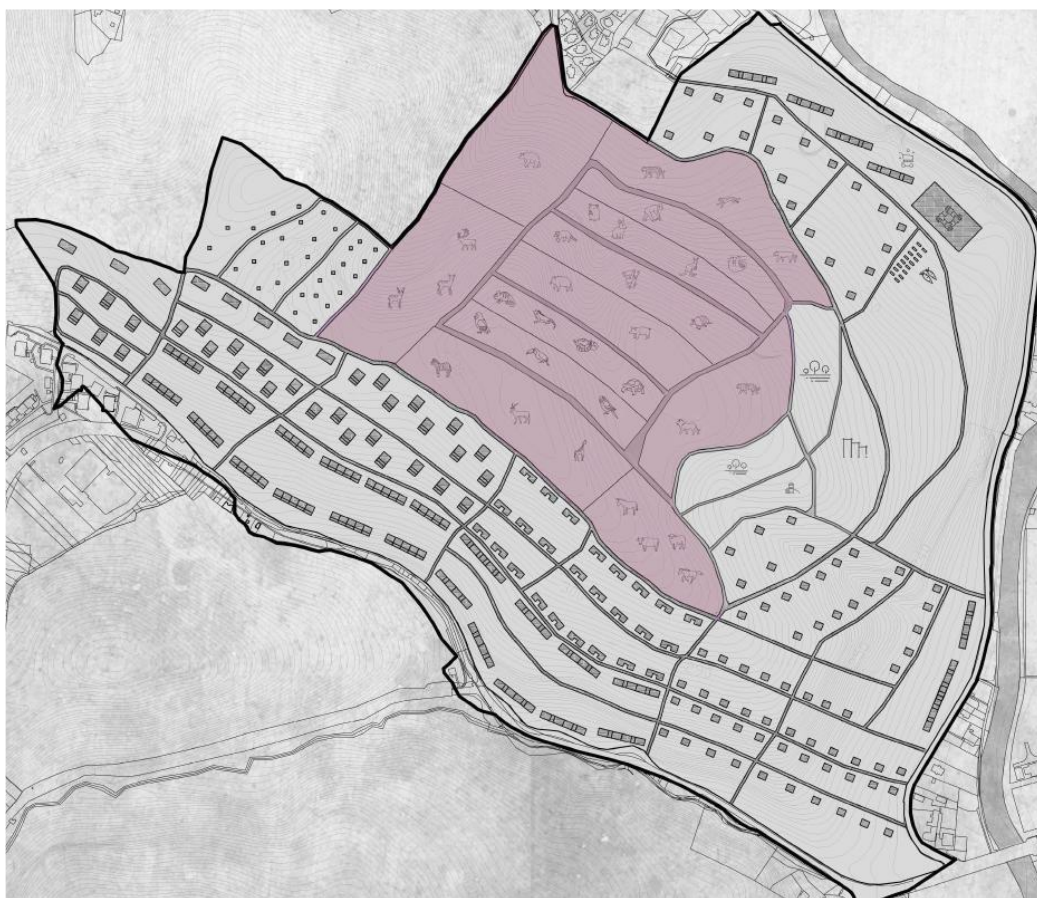
Zadáním bylo navrhnout zástavbu, která by odpovídala zájmům soukromého investora se zapojením principů udržitelného rozvoje. Jednak pracuje s různorodou typologií bydlení, ale nezapomíná ani na školku či komunitní bydlení. Místem, které má být středobodem společenských dějů se stává romantická, možná až naivní představa návsi. Jako interakci s původním využitím a zachování místní identity lze brát ponechání části zahrádkářské osady, či využití stávající zeleně, to však dostatečně nekompensuje množství nově vzniklých zpevněných ploch. V otázce budoucí udržitelnosti jsou též problematické po svahu táhnoucí se jednosměrné neprůchodné komunikace a nedostatečné trasy pro pěší. Nakonec, návrh působí velmi atraktivně, dá se tedy předpokládat, že bydlení v Jurance

by bylo dostupné pouze pro úzkou část společnosti. Její očekávané zapojení do chodu města se tedy v tomto projektu zdá být nejednoznačné.

Během zimního semestru 2018/2019 byla vypsána další ateliérová zadání zaměřená na návrhy reflektující potřeby města a veřejný zájem, s plánovanou realizací z veřejných zdrojů. Výsledkem této etapy výzkumu byly čtyři nové varianty využití lokality:

4.4.2 Juranka jako kontaktní zoo

V této variantě využití lokality dominuje kontaktní zoo a interaktivní park, které zaujmají převážnou část území. Tento koncept se zaměřuje na vzdělávací a rekreační funkci, funkce bydlení zde hraje pouze doplňkovou roli a je primárně situována na jižní svahy lokality směrem na Kohoutovice. Bytová zástavba je navržena s důrazem na harmonické propojení s okolní krajinou. Obyvatelé by tak mohli využívat přírodního areálu a volnočasových aktivit. Součástí projektu je vybudování potřebné dopravní i technické infrastruktury pro zajištění obslužnosti území.



Obr. 4 situační výkres variantního řešení – Juranka jako kontaktní zoo

[archiv Sofie Moravcová]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	3
		interakce s krajinou	3
		hustota vegetace	3
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	4
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	1
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zelen, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	3
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	4
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	2
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	4
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	4
		míra využití území – index podlažních ploch	2
		míra využití území – počet osob v území	2
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	2
		prostupnost území	1

Tab. 3 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako kontaktní zoo
[vlastní zpracování]

Závěrečné hodnocení přístupu k využití území:

Jedním z pokusů, jak rozvinout vybavenost města by mohla být výstavba kontaktní zoo s doplňkovou funkcí bydlení. Výchozím bodem návrhu je vymezení slabého místa lokality, za které jsou považovány rozsáhlé a neprostupné zalesněné plochy. Z hlediska ekologie, hygieny a udržitelného rozvoje je ovšem vhodnější taková místa vnímat spíše pozitivněji, a to obzvláště ve městě.

Návrh počítá s demolicí veškeré stávající zástavby a nahrazuje ji novou rezidenční, skýtající mnoho druhů typologií. Část zahrádkářské kolonie s chatami je ponechána svému využití, jen je zde navržena nová struktura a přeparcelování zástavby, což

nepůsobí příliš efektivně. Pozornost upoutá velký nepoměr mezi zelení soukromou a veřejnou, což lze vnímat jako zhoršující faktor. Rezidenční oblast je doplněna mnoha typy veřejné vybavenosti. Při zaměření na klid a soukromí obyvatel se jako problematický ukazuje střet bydlení s turistickou promenádou a zoo.

4.4.3 Juranka jako ekofarma:

Na východních svazích je situováno ekologické soběstačné středisko, které zahrnuje farmu s výběhy pro zvířata, les s naučnou stezkou a lesní školkou, stejně jako lanové centrum pro aktivní trávení volného času. Dále se zde nachází vinice a ovocný sad, na které navazuje komplex sportovišť, dětských hřišť a rekreačních ploch.

Součástí areálu je také kaple, komunitní a individuální bydlení, doplněné rekreačními objekty, vzdělávací centrum se zásobárnou energie a stanicí lanovky. Nabídku doplňují obchody s produkty z farmy, které podporují lokální výrobu a ekologický způsob hospodaření. Součástí projektu je vybudování potřebné dopravní i technické infrastruktury pro zajištění obslužnosti území.



Obr. 55 situační výkres variantního řešení – Juranka jako ekofarma

[archiv Tereza Sochorková]

Tab. 4 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako ekofarma
[vlastní zpracování]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	3
		interakce s krajinou	2
		hustota vegetace	2
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití MHD vůči individuální dopravě	2
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	3
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	3
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	2
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalizmu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	3
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	2
		míra využití území – počet osob v území	2
		náklady na údržbu veřejných prostor	3
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1

Závěrečné hodnocení přístupu k využití území:

Dalším z možných variant přístupu je návrh soběstačného, ekologické a komunitního souboru. V tomto projektu je dbáno na zachování velkého množství stávající zeleně, pro kterou jsou v rámci projektu nalézány vhodné funkce. Realizací záměru získáváme území s mnoha odlišnými ději v souladu s principy udržitelného rozvoje. Nově navržená veřejná vybavenost přispívá vzniku nových společenství a pozitivně podporuje vznik komunity, avšak vzhledem k nárustu kapacit bydlení by bylo na místě zvážit situování více služeb a komerční vybavenosti, tak aby za nimi obyvatelé nemuseli odjíždět. Projekt chytře pracuje s umístěním terasových domů na jižní část svahu. Vytvoření nové individuální rekreace v místě plánované demolice stávajících zahrádek působí nelogicky.

4.4.4 Juranka jako centrum sportu

Na velké části území se nacházejí sportoviště, včetně paintballového areálu, plochy pro adrenalinové závody a sportovně-relaxačního centra s rozhlednou. Na severovýchodním svahu je navržena sjezdová lyžařská dráha. Celá oblast Juranky je protkána hustou sítí cyklostezek. K navržené rozhledně na vrcholu Juranky vede kabinová lanovka z Pisáreckého údolí. Funkce bydlení zde hraje pouze doplňkovou roli, je situována především na jižních svazích a zahrnuje terasovité bytové domy. Na severovýchodní straně svahu je plánována individuální výstavba rodinných domů. Součástí projektu je vybudování potřebné dopravní i technické infrastruktury pro zajištění obslužnosti území.



Obr. 66 situační výkres variantního řešení – Juranka jako centrum Sportu

[archiv Lukáš Lejnar]

Tab. 5 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako centrum sportu
[vlastní zpracování]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	4
		interakce s krajinou	4
		hustota vegetace	4
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	3
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	4
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	4
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	3
		pracovní příležitosti	4
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	2
		projevy vandalizmu	2
		dobrá adresa	3
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	4
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	4
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	4
		míra využití území – index podlažních ploch	2
		míra využití území – počet osob v území	2
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	3
		prostupnost území	2

Závěrečné hodnocení přístupu k využití území:

Dalším ze způsobů využití této lokality je vytvoření volnočasového areálu s doplňkovou funkcí bydlení ve vilách či terasových domech. Za tímto účelem by bylo nutné vyčistit území od stávající zahrádkářské. Výstavba sjezdovky, či paintballového areálu vytváří těžce prostupné bariéry a v místě řešení významně zvyšuje dopravní intenzitu a ekologickou zátěž. Návrh sice zvyšuje možnosti aktivit, avšak samotná idea výstavby sjezdovky v prostředí města a v nadmořské výšce kolem tří set metrů nad mořem je ekologicky, sociálně i ekonomicky velmi nevhodná.

4.4.5 Juranka jako sanatorium

Lokalita je rozdělena na 20 %, kdy tato část by byla v soukromém vlastnictví s rezidenčními objekty, které by sloužily jako náhrada při směně stávající kolonie za stavební parcely současným vlastníkům, a 80 % by bylo ponecháno na vybudování rehabilitačního komplexu – Sanatorium Juranka. Kromě centrální skupiny budov se specializovanými klinikami, ubytovacími kapacitami pro pacienty a správních objektů, by se v areálu nacházely veřejné záměry jako rozhledna, stanice lanové dráhy s restaurací a další občanská vybavenost. Součástí projektu je vybudování potřebné dopravní i technické infrastruktury pro zajištění obslužnosti území.



Obr. 7 situační výkres variantního řešení – Juranka jako sanatorium

[archiv Karel Koudelka]

Tab. 6 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako sanatorium
[vlastní zpracování]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	3
		interakce s krajinou	3
		hustota vegetace	3
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	2
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	3
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	3
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	2
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	2
		projevy vandalizmu	2
		dobrá adresa	2
		pestrost aktivit	2
		četnost aktivit	2
		vnímání estetické kvality prostoru	3
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	4
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	2
		míra využití území – počet osob v území	2
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	2
		prostupnost území	2

Závěrečné hodnocení přístupu k využití území:

Posledním příkladem je projekt sanatoria. Umístěním hlavní komunikace se sice přizpůsobuje náročnější terénní konfiguraci, její potenciál však plně nevyužívá, zástavbu řadí až kolem jakýchsi slepých na ni napojujících se ramen. Tyto poměrně dlouhé, nikam neústící ulice nepodporují prostupnost souboru ani nejsou atraktivní pro pěší, také zvyšují náklady na pravidelnou údržbu. Centrum sanatoria obsahující různá léčebná zařízení, se pak v kontextu urbanistického řešení jeví od zbytku zástavby velmi vzdáleně. Soubor je velmi nekompaktní. Nedostatečná integrace a neosobnost navrhovaných míst tak spíše vybízí k pohybu individuální motorovou dopravou. Samotná idea novostavby sanatoria a větší zpřístupnění Juránky veřejnosti je sice v kontextu města velmi cenná, přesto by si místo zasloužilo více typologické různorodosti podporující rozličné sociální interakce.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 7 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka srovnání variant
[vlastní zpracování]

		JURANKA				
		rezidenční čtvrť	ZOO	EKOFARMA	centrum sportu	sanatorium
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	22	26	20	30	24
	sociální	13	12	11	22	19
	ekonomický	24	23	18	25	23

způsob hodnocení - dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující 2= mírně zlepšující 3=mírně zhoršující, 4=velmi zhoršující

		počet indikátorů	bodové rozmezí	hodnocení	bodové rozmezí	hodnocení
<i>PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE</i>	enviromentální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	sociální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	ekonomický	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

Závěrečné hodnocení přístupu k využití území:

Porovnáním výsledků hodnocení prostřednictvím sady indikátorů udržitelnosti získáváme cenná data o vhodnosti jednotlivých záměrů. Je zřejmé, že pro zvolenou lokalitu – zahrádkářskou čtvrť Juranka, která prakticky postrádá veřejnou i technickou infrastrukturu – je nejprínosnější realizace projektu Ekofarma. Tento záměr zahrnuje jak komunitní, tak individuální bydlení, doplněné pestrá nabídkou vybavenosti, včetně vzdělávacího centra, lesní školky či farmy.

Tato případová studie byla vytvořena z pohledu města jako investora. Velmi dobrého hodnocení dosáhl také developerský přístup, tedy využití území pro rezidenční bydlení s odpovídající intenzitou zástavby a potřebnou vybaveností. Díky tomu nevznikl monofunkční projekt zaměřený pouze na bydlení, což se odrazilo v pozitivních hodnotách hodnocení.

Nejméně vhodným se ukázal záměr výstavby Centra sportu, který v kontextu města nemá v této lokalitě opodstatnění. Vytváří v území bariéru a přináší další negativní dopady.

4.5 Čtvrtá etapa výzkumu případové studie další

V další fázi výzkumu bylo v rámci předmětu *Urbanismus V – územní plánování*, garantovaného doc. Ing. arch. Gabrielem Kopáčkem, Dr., a vedeného mnou, zadáno osm lokalit v rámci města Brna. Tyto lokality byly vybrány na základě průzkumů a sběru dat jako místa s potenciální kolizí mezi veřejným a developerským zájmem. Zároveň pro ně již existují variantní řešení vycházející například z výsledků architektonických soutěží nebo z dřívějších developerských záměrů. Studenti tak mohou při zpracování regulačních plánů čerpat z těchto návrhů.

Studenti třetího ročníku měli v rámci zadání vytvořit regulační plány a územní studie ve dvou variantách pro jednu lokalitu. První varianta je koncipována jako developerská, zaměřená primárně na vidinu zisku soukromého investora. Druhá varianta představuje návrh orientovaný na veřejný zájem, kde jsou investice do území financovány z veřejných zdrojů a investorem je město.

4.5.1 Případová studie Areál BVV a navazujících území, Brno

Areál Brněnského výstaviště (BVV) představuje klíčový urbanistický model již od svého vzniku v roce 1928. Rozkládá se na rozsáhlé ploše v blízkosti centra města a dlouhodobě slouží jako významný výstavní areál. Urbanisticky tvoří výrazný předěl mezi městskými částmi Pisárky a Staré Brno, zároveň však nabízí rozvojový potenciál pro širší využití.

V současnosti se diskutuje o budoucím směřování areálu, zejména v souvislosti s jeho postupnou transformací. S ohledem na klesající význam tradičních veletrhů se zvažuje revitalizace a částečné otevření prostoru pro jiné formy využití. [61]

Na způsob budoucího využití areálu výstaviště byla Kanceláří architekta města Brna vypsána urbanistická soutěž. Navržené řešení by mělo sloužit jako podklad pro změnu územně plánovací dokumentace. V lednu 2018 odborná porota rozhodla, že první cenu neudělí. Přesto oceněné návrhy poskytly cenné podněty pro budoucí rozvoj a revitalizaci výstaviště. [34]

V současnosti probíhá na výstavišti výstavba multifunkční haly ARENA BRNO, která je největším strategickým projektem města. Tato moderní hala s kapacitou až 13 000 diváků bude sloužit pro sportovní události, koncerty a další kulturní akce. Stavba byla zahájena v září 2023 a její dokončení je plánováno na rok 2026. [62]



Obr. 88 mapa umístění lokality BVV v rámci města

[vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



Obr. 99 letecký snímek stávajícího stavu BVV

[<https://mapy.cz/>]



Obr. 10 situační výkres variantního řešení lokality BVV – ZÁMĚR MĚSTA

[archiv Andrea Kulíšková]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	1
		interakce s krajinou	2
		hustota vegetace	1
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	3
		využití MHD vůči individuální dopravě	2
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleň, zpevněné plochy atp.)	1
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	1
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	1
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	4
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalizmu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	2
		četnost aktivit	2
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	4
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	3
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1



Obr. 11 situační výkres variantního řešení lokality BVV – ZÁMĚR DEVELOPERA

[archiv Marika Janíková]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	1
		interakce s krajinou	2
		hustota vegetace	2
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	3
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	3
		využití MHD vůči individuální dopravě	3
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	3
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	3
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	1
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	3
		četnost aktivit	3
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	4
		míra využití území – počet osob v území	4
		náklady na údržbu veřejných prostor	3
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	2

↑

Tab. 8 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – BVV – záměr Města

Tab. 9 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – BVV – záměr Developera

Závěrečné hodnocení obou přístupů:

Oba návrhy přistupují k transformaci území odlišně a přinášejí výhody i určité kompromisy. V městském přístupu převažují zelené plochy, což výrazně zvyšuje kvalitu veřejného prostoru a zlepšuje klima v lokalitě, která je v současnosti převážně betonová. Volnější zástavba působí lehkým a otevřeným dojmem, avšak může být ekonomicky méně efektivní a vést k nižší intenzitě využití území. Absence dostatečné občanské vybavenosti a veřejných aktivit by mohla mít vliv na celkový potenciál lokality. Návrh soukromého investora se vyznačuje kompaktnější urbanistickou strukturou. Zelené plochy jsou integrovány do zástavby, čímž pomáhají snižovat teplotní extrémy a zlepšují celkový vzhled území. Pozitivním aspektem je také lepší zpřístupnění zadní strany výstaviště a rozšíření parkovacích ploch. Na druhé straně však dochází k zásahu do areálu výstaviště, včetně demolice některých pavilonů, což může vyvolat nesouhlas veřejnosti a orgánů státní správy. Nejlepší řešení by pravděpodobně spočívalo v kombinaci obou přístupů – zachování větších zelených ploch městského návrhu v klíčových částech lokality a zároveň udržení efektivní urbanistické struktury developerského návrhu s dostatečným podílem občanské vybavenosti.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 10 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant BVV [vlastní zpracování]

		BVV	
		město	developer
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	13	23
	sociální	14	14
	ekonomický	23	24

hodnotící metodika:

způsob hodnocení – dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující **2=** mírně zlepšující **3=** mírně zhoršující, **4=** velmi zhoršující

		počet indikátorů	bodové rozmezí	hodnocení	bodové rozmezí	hodnocení
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	sociální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	ekonomický	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

4.5.2 Případová studie areál bývalé Zbrojovky, Brno

Zbrojovka Brno byla jedním z nejvýznamnějších průmyslových podniků ve městě, specializujícím se na výrobu zbraní, strojních součástek a později i spotřební elektroniky. Areál o rozloze přibližně 22 hektarů se nachází v městské části Židenice a po ukončení výroby v roce 2006 postupně chátral. V roce 2016 byl zahájen rozsáhlý developerský projekt Nová Zbrojovka investiční skupinou CPI Property Group, jehož cílem je přeměnit tento brownfield na moderní městskou čtvrť. [39]

Nová Zbrojovka je plánována jako multifunkční městská část, která nabídne bydlení, kanceláře, obchodní prostory i volnočasové aktivity. Projekt klade důraz na udržitelnost, propojení s veřejnou infrastrukturou a začlenění zelených ploch. Některé historické budovy budou zachovány a adaptovány pro nové využití, čímž si území zachová svůj industriální charakter. Transformace Zbrojovky je jedním z největších revitalizačních projektů v Brně a má ambici stát se vzorem pro moderní urbanistické přístupy.

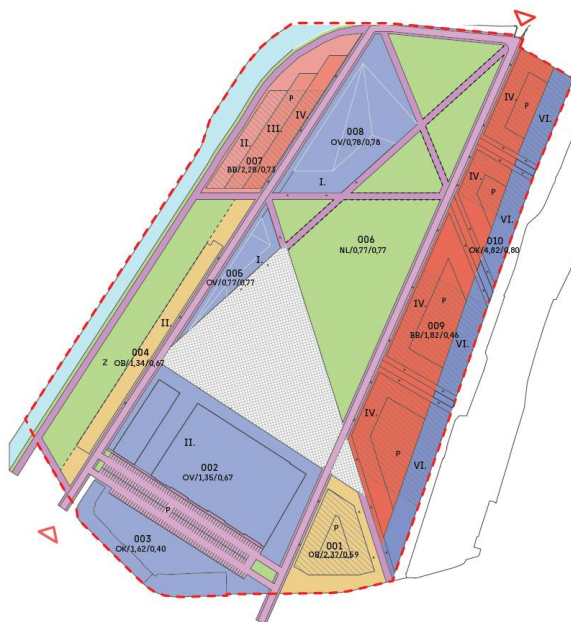


Obr. 12 mapa umístění lokality Zbrojovka v rámci města

[vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



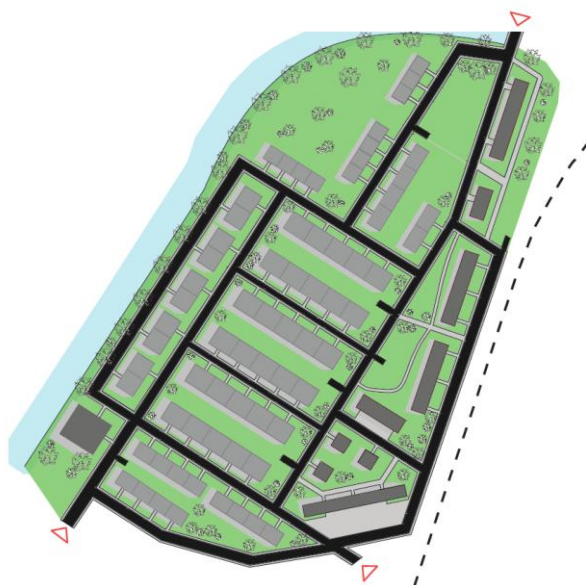
Obr. 13 letecký snímek stávajícího stavu Zbrojovky [<https://mapy.cz/>]



Obr. 14 situační výkres variantního řešení lokality Zbrojovka – ZÁMĚR MĚSTA

[archiv N. Ondřej Kufa]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	1
		interakce s krajinou	1
		hustota vegetace	1
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití MHD vůči individuální dopravě	3
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zelen, zpevněné plochy atp.)	1
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	2
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	1
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	2
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	2
		projevy vandalismu	2
		dobrá adresa	2
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	3
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	2
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1



Obr. 15 situační výkres variantního řešení lokality Zbrojovka – ZÁMĚR

DEVELOPERA [archiv Filip Pelka]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	2
		interakce s krajinou	2
		hustota vegetace	2
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	3
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	2
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	1
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	2
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	1
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	2
		četnost aktivit	2
		vnímání estetické kvality prostoru	2
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	3
		průměrná výše nájmu	4
		míra využití území – index podlažních ploch	1
		míra využití území – počet osob v území	1
		náklady na údržbu veřejných prostor	3
		upravenost a stav vegetace	2
		prostupnost území	2

↑

Tab. 11 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Zbrojovka – záměr Města

Tab. 12 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Zbrojovka – záměr Dev.

Závěrečné hodnocení obou přístupů:

Oba návrhy představují zcela odlišné přístupy k rozvoji lokality Nová-Zbrojovka a mají své silné i slabé stránky. Developerský návrh se zaměřuje primárně na uspokojení poptávky po bydlení a pracovní příležitosti, avšak za cenu ztráty historických průmyslových budov a jednotvárného funkčního využití území. Převaha bytové výstavby s minimální občanskou vybaveností a administrativními plochami by mohla v dlouhodobém horizontu vést ke ztrátě atraktivity lokality a omezeným možnostem dalšího rozvoje. Městský návrh se naopak snaží zachovat historické industriální dědictví a nabídnout širší spektrum funkcí včetně kulturního, rekreačního a veřejného prostoru. Tento přístup by mohl přispět k vyšší kvalitě života a dlouhodobé udržitelnosti lokality, avšak nenabízí dostatečnou kapacitu pro nové bydlení, což je v kontextu současné bytové krize významný faktor. Nejvhodnějším řešením by bylo hledání kompromisu mezi oběma přístupy – kombinace kvalitního bydlení s občanskou vybaveností, kulturním vyžitím a dostatkem veřejné zeleně. Pouze diverzifikované využití prostoru zajistí dlouhodobou atraktivitu lokality, zvýší její hodnotu a nabídne udržitelné řešení pro budoucí generace.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 13 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Na Kamenkách [vlastní zpracování]

		ZBROJOVKA	
		město	developer
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	12	18
	sociální	14	13
	ekonomický	20	19

hodnotící metodika:

způsob hodnocení – dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující 2= mírně zlepšující 3=mírně zhoršující, 4=velmi zhoršující

		počet indikátorů	bodové rozmezí	hodnocení	bodové rozmezí	hodnocení
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	sociální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	ekonomický	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

4.5.3 Případová studie Na Kamenkách, Černovice, Brno

Lokalita Na Kamenkách se nachází v městské části Brno-Černovice, která se skládá ze Starých a Nových Černovic. Zatímco Nové Černovice mají městský charakter, Staré Černovice si zachovávají venkovskou atmosféru. Oblast leží na východním okraji Nových Černovic, mezi Olomouckou, Černovickou a Havraní ulicí. Terén je mírně svažité a dosud nezastavěný. Díky své strategické poloze a rozvojovému potenciálu představuje jedno z klíčových území pro budoucí urbanizaci Brna.

Původní záměr společnosti IMOS development z roku 2015 výrazně změnila urbanistická soutěž, vypsána Kanceláří architekta města Brna. Cílem bylo vytvořit životaschopnou obytnou zástavbu, která harmonicky naváže na stávající městskou strukturu a zároveň posílí charakter a potenciál lokality. Záměr směřoval k návrhu příjemného a flexibilního městského prostředí, které bude energeticky i ekonomicky efektivní a schopné reagovat na klimatické, ekonomické i společenské změny. Po tlaku veřejnosti, která se proti záměru postavila, developer ustoupil z projektu. V srpnu 2017 pak odborná porota udělila 1. místo studiu Kuba & Pilař architekti s.r.o.

Vítězný návrh od Kuba & Pilař architekti navazuje na historický regulační plán Brna a pracuje s blokovou strukturou, doplněnou o hlavní městskou třídu a centrální park. Druhý oceněný návrh od UNIT architekti respektuje terénní konfiguraci a vytváří systém rekreačních ploch. Návrh Pelčák a partner architekti klade důraz na kompaktnost, dostupnost a komunitní život, přičemž využívá hustou zástavbu s bohatou sítí veřejných prostranství.

Budoucí rozvoj lokality vyžaduje řešení dopravní infrastruktury, zejména napojení na Černovickou ulici a blízký Velký městský okruh (VMO). Dále je nutné zohlednit ochranná pásma technické infrastruktury a zajistit kvalitní životní podmínky pro budoucí obyvatele. Lokalita však díky své atraktivitě, výhledům na město a plánovanému rozvoji nabízí vysoký potenciál pro moderní udržitelnou zástavbu, která bude schopna reagovat na potřeby města i jeho obyvatel. [34]



Obr. 16 mapa umístění lokality Na Kamenkách v rámci města

[vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



Obr. 17 letecký snímek stávajícího stavu lokality Na Kamenkách [<https://mapy.cz/>]



Obr. 18 situační výkres variantního řešení lokality Na Kamenkách – ZÁMĚR MĚSTA

[archiv Petra Mlýnková]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	2
		interakce s krajinou	1
		hustota vegetace	1
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití MHD vůči individuální dopravě	2
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zeleně, zpevněné plochy atp.)	1
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	2
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	1
	SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel
pracovní příležitosti			3
pocit nebezpečí v lokalitě ve dne			1
projevy vandalismu			1
dobrá adresa			1
pestrost aktivit			1
četnost aktivit			1
vnímání estetické kvality prostoru			1
příjemný výhled			1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	3
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	3
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	2



Obr. 19 situační výkres variantního řešení lokality Na Kamenkách – ZÁMĚR
DEVELOPERA [archiv Sofie Moravcová]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	3
		interakce s krajinou	4
		hustota vegetace	2
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	2
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zelen, zpevněné plochy atp.)	1
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	1
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	1
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	2
		pestrost aktivit	2
		četnost aktivit	2
		vnímání estetické kvality prostoru	2
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	4
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	3
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	1
		míra využití území – počet osob v území	1
		náklady na údržbu veřejných prostor	2
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1

↑

Tab. 14 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Na Kamenkách – záměr Města

Tab. 15 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Na Kamenkách – záměr Dev.

Závěrečné hodnocení obou přístupů:

Developerský záměr je navržen jako hustá zástavba, situovaná podél centrální komunikace. Etapizace výstavby je v tak velkém měřítku výstavby logická. Zelené a relaxační plochy jsou minimalizovány. Původní svažité terén není respektován, jeho srovnání do roviny umožní investorovi výstavbu jednoduchých a kompaktních objektů s vyšší hustotou zástavby. Městský záměr naopak respektuje terénní podmínky a klade důraz na respektování krajinného rázu. Vzniká tak bydlení v zeleni s parky, hřišti a občanskou vybaveností, které by navazovalo na stávající školu. Hustá síť pěších tras a cyklostezek, zejména kolem promenády a parku, podporuje udržitelnou mobilitu a lepší prostupnost území. Výšková gradace zástavby od administrativních budov po rodinné domy vytváří plynulý přechod a pomáhá snižovat hlukovou zátěž. Lesopark na východě a rozsáhlé zelené plochy přispívají k lepším environmentálním podmínkám a vyšší kvalitě života. Komunitně orientovaný veřejný prostor pak podporuje sociální soudržnost a lepší fungování městského prostředí.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 16 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Na Kamenkách [vlastní zpracování]

		NA KAMENKÁCH	
		město	developer
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	12	17
	sociální	12	14
	ekonomický	22	16

hodnotící metodika:

způsob hodnocení - dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující 2= mírně zlepšující 3=mírně zhoršující, 4=velmi zhoršující

		počet indikátorů	bodové rozmezí	hodnocení	bodové rozmezí	hodnocení
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	sociální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	ekonomický	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

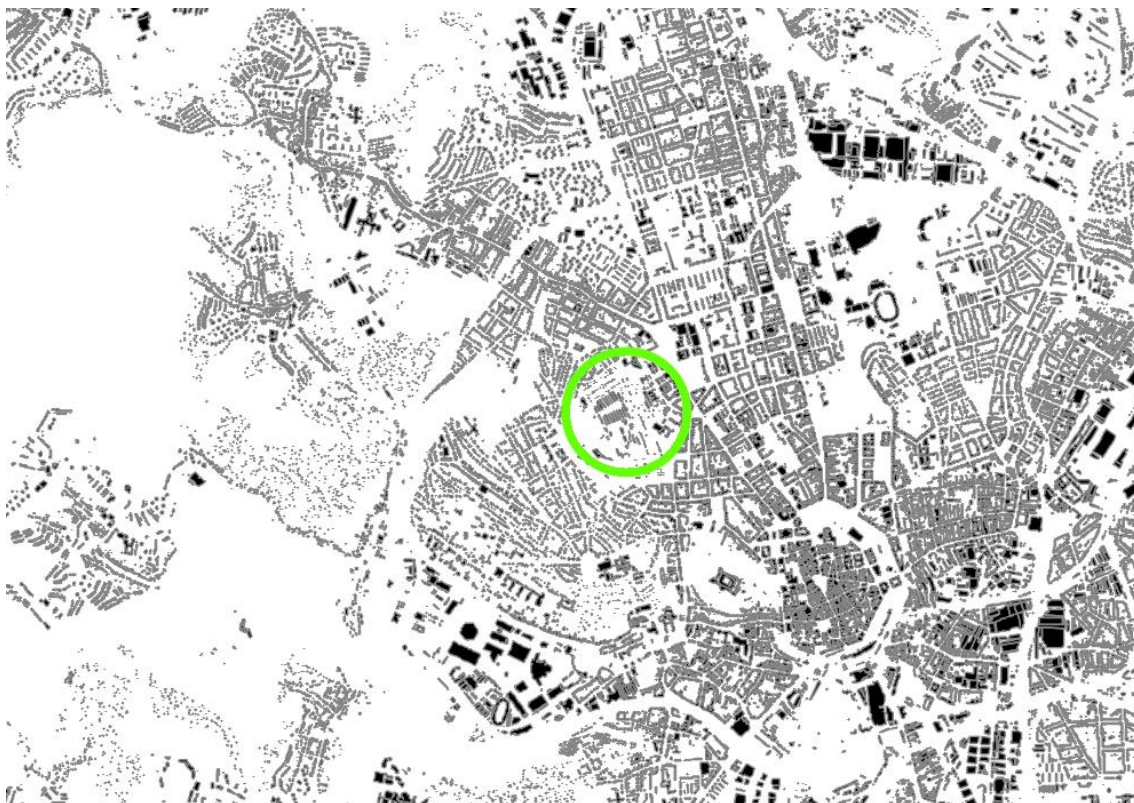
4.5.4 Případová studie Kraví hora, areál VUT, Brno

Kraví hora v Brně má bohatou historii, sahající od pravěku až po současnost. Ve 20. století se na východním svahu plánoval rozsáhlý kampus Masarykovy univerzity, jehož realizaci však přerušila druhá světová válka. Zůstala pouze budova Právnické fakulty, která později sloužila vojenským účelům.[63]

Po válce se lokalita stala vojenským prostorem, zahrnujícím armádní budovy i tankovou techniku. V 50. letech se část oblasti proměnila v uzavřené zahrádky Svazu zahrádkářů, zatímco jiné části byly využívány ke sportovním aktivitám. Dnes je Kraví hora významnou rekreační zónou, kde se nachází Hvězdárna a planetárium, koupaliště, sportoviště a jezdecký klub.[64]

Navzdory četným urbanistickým návrhům na rozvoj brownfieldu (včetně rozšíření parku, prodeje areálu městu nebo výstavby kampusu) zůstává část území nevyužitá a chátrá. Majitelem pozemků je VUT (75 %) a město Brno (25 %), přičemž univerzita ji považuje za strategickou rezervu pro budoucí rozvoj a o jejich prodeji neuvažuje. Nový územní plán v současnosti řadí tento prostor do zeleně, tedy počítá s rozšířením parku kolem Náměstí Míru. I přes řadu studií a návrhů žádná revitalizace zatím neproběhla.

Areál VUT na Kraví hoře je tak v současné době brownfieldem s nezhodnocenými pozemky a budovami uvnitř centra města. [23; 65; 66; 64; 63]



Obr. 20 mapa umístění lokality Kraví Hora v rámci města

[vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



Obr. 21 letecký snímek stávajícího stavu Kraví Hory [<https://mapy.cz/>]



Obr. 22 situační výkres variantního řešení lokality Kraví Hora – ZÁMĚR MĚSTA

[archiv Pavla Kolomazníková]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	3
		interakce s krajinou	1
		hustota vegetace	3
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	3
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	3
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	2
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	2
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	2
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	4
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	4
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	3
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1



Obr. 23 situační výkres variantního řešení lokality Kraví Hora – ZÁMĚR

DEVELOPERA [archiv Dominik Lenhert]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	3
		interakce s krajinou	1
		hustota vegetace	2
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití MHD vůči individuální dopravě	3
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zelen, zpevněné plochy atp.)	2
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	3
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	2
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	1
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	2
		četnost aktivit	2
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	4
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	4
		míra využití území – index podlažních ploch	4
		míra využití území – počet osob v území	4
		náklady na údržbu veřejných prostor	3
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1

↑

Tab. 17 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kraví Hora – záměr Města

Tab. 18 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kraví Hora – záměr Dev.

Závěrečné hodnocení obou přístupů:

Lokalita je v obou přístupech členěna na část určenou pro rezidenční výstavbu a část pro relaxaci a sport.

Návrh pro město byl koncipován racionálně s větším množstvím zeleně, která podporuje městské klima. Domy mají jednoduchou formu s výhledem na město. Navržené uspořádání zástavby příliš neodpovídá charakteru okolní zástavy – vilové čtvrti. Nízké, méně členěné objekty mají svým tvarem a měřítkem navázat na stávající urbanistickou strukturu.

Developerský návrh naopak maximalizoval využití plochy pro bytovou výstavbu s netradiční urbanistickou strukturou, která byla vytvořena pomocí parametrického designu. Hlavní princip spočíval v určení klíčových vstupních bodů do lokality a vytvoření pěších propojení mezi nimi. Výsledná síť čar se dále upravovala pomocí skriptu, který přitahoval blízké linie k sobě, čímž vznikly přirozené křivky a volné prostory pro objekty a veřejnou vybavenost. Následně byly jednotlivým objektům přiřazovány funkce na základě jejich velikosti a umístění v rámci území.

Městský přístup se zdá příznivější z hlediska environmentálního pilíře, protože zahrnuje větší množství zelených ploch, které podporují městské klima, zadržování vody a snižují efekt tepelného ostrova ve městech. Nabízí také lepší kvalitu bydlení pro rezidenty.

Na druhé straně developerský přístup je z hlediska společenského i ekonomického výhodnější, zejména ve vztahu k nákladům na údržbu i dostupnou vybavenost čtvrti. Rozšíření bytového fondu v tak lukrativní lokalitě, jako je Masarykova čtvrť, by mohlo mít podporu veřejnosti, zejména těch, pro které jsou ceny nemovitostí v této oblasti astronomicky vysoké a tím pádem nedostupné. Zvýšení nabídky bydlení by mohlo zmírnit cenový tlak na trhu a podpořit dostupnější formy bydlení, například nájemní či co-livingové koncepty.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 19 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Kraví Hora [vlastní zpracování]

		KRAVÍ HORA	
		město	developer
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	22	25
	sociální	11	9
	ekonomický	21	18

hodnotící metodika:

způsob hodnocení - dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující 2= mírně zlepšující 3=mírně zhoršující, 4=velmi zhoršující

		počet indikátorů	bodové rozmezí	hodnocení	bodové rozmezí	hodnocení
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	sociální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	ekonomický	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

4.5.5 Případová studie areál bývalé oděvní firmy Kras, Brno

Areál bývalé oděvní firmy Kras se nachází na Starém Brně, mezi ulicemi Veletržní, Křížová, Rybářská a Bělidla, na ostrově mezi řekou Svratkou a Svrateckým náhonem. Továrna byla zdemolována v roce 2008 a od té doby prostor chátral. V roce 2019 byl na tomto místě plánován projekt Mendel Plaza, který měl přinést pět polyfunkčních budov s byty, kanceláři a obchodními prostory. Tento projekt však čelil několika odkladům a změnám. [67; 68; 69]

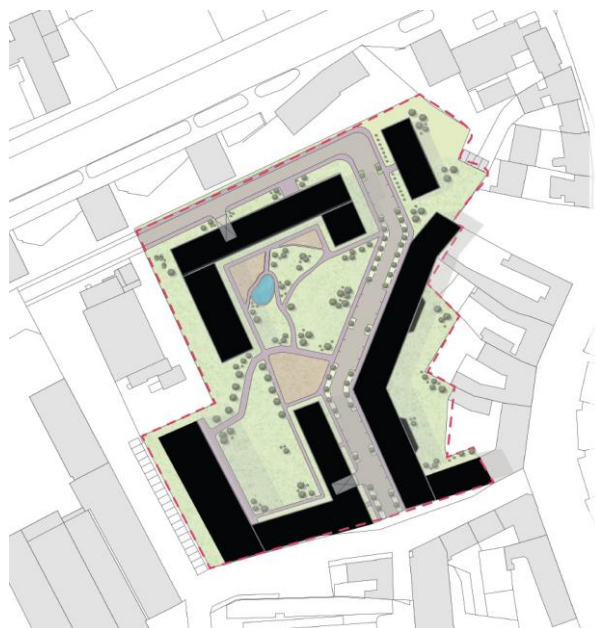


Obr. 24 mapa umístění lokality Kras v rámci města

[vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



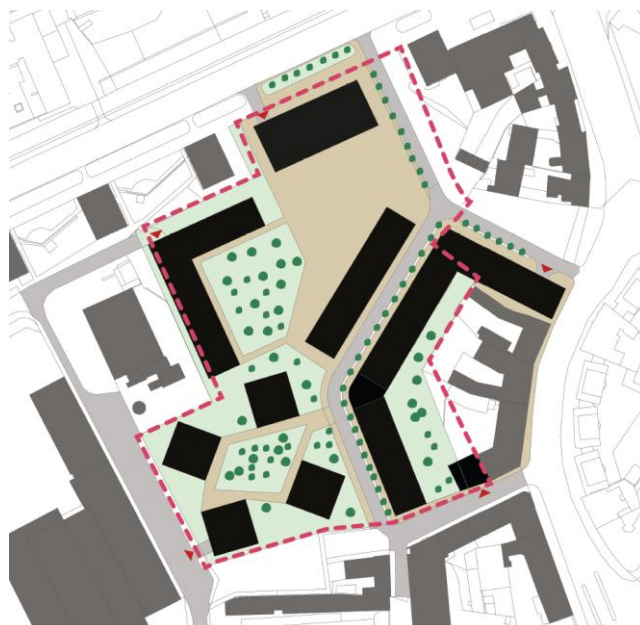
Obr. 25 letecký snímek stávajícího stavu Krasu [<https://mapy.cz/>]



Obr. 26 situační výkres variantního řešení lokality Kras – ZÁMĚR MĚSTA

[archiv Kateřina Kacetlová]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	3
		interakce s krajinou	1
		hustota vegetace	3
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití MHD vůči individuální dopravě	1
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zelen, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	2
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	2
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	2
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	2
		projevy vandalismu	2
		dobrá adresa	2
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	1
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	1
		průměrná výše nájmu	1
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	2
		náklady na údržbu veřejných prostor	3
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	2



Obr. 27 situační výkres variantního řešení lokality Kras – ZÁMĚR DEVELOPERA

[archiv N. Jendrulková]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	4
		interakce s krajinou	2
		hustota vegetace	4
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	1
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	4
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	1
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	2
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	1
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	2
		četnost aktivit	2
		vnímání estetické kvality prostoru	2
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	1
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	1
		průměrná výše nájmu	1
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	1
		náklady na údržbu veřejných prostor	2
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1

↑

Tab. 20 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kras – záměr Města

Tab. 21 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kras – záměr Developera

Závěrečné hodnocení obou přístupů:

Obě varianty vycházejí z návrhu Kuba & Pilař architekti a sdílejí několik společných znaků, včetně propojení území novou třídou směrem k ulici Bělidla. [68] Developerský přístup zahrnuje intenzivnější zástavbu s vyššími budovami, a kromě bydlení nabízí i další služby a administrativní prostory. Městský přístup naopak navazuje na nižší okolní zástavbu, jeho struktura je uzavřenější a zahrnuje více zelených ploch, což rezidenti nepochybně ocení. Toto řešení je však méně ekonomicky udržitelné. Městský návrh reaguje svou vybaveností v podobě jídelny i venkovních ploch na poptávku dvou univerzit v blízkém okolí. Uvnitř vnitrobloku je navržen centrální park, který v návaznosti na Mendlovo náměstí, jakožto významný dopravní uzel, chybí. Tato varianta je méně protkaná sítí cest a chodníků, což vytváří klidnější oázu uvnitř rušného města, vhodnou především pro rezidenty, avšak méně atraktivní pro provozovatele služeb a obchodů. Obě varianty mají své přednosti i nedostatky. Nejvhodnější řešení vidím v kombinaci obou přístupů – vyšší intenzitu zástavby z developerského návrhu, nabízející co-livingové bydlení například pro studenty, dostatek zelených ploch a živý parter orientovaný do ulice.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 22 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Kras [vlastní zpracování]

		KRAS	
		město	developer
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	17	21
	sociální	14	13
	ekonomický	14	11

hodnotící metodika:

způsob hodnocení - dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující 2= mírně zlepšující 3=mírně zhoršující, 4=velmi zhoršující

		počet indikátorů	bodové rozmezí	hodnocení	bodové rozmezí	hodnocení
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	sociální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	ekonomický	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

4.5.6 Případová studie Bývalý vojenský areál – Veverí, Brno

Areál po bývalém vojenském areálu při ulici Veverí je jednou z rozvojových lokalit a současně brownfieldem s nezhodnocenými pozemky a budovami uvnitř centra města.

Lokalita brownfieldu Veverí se nachází přibližně kilometr severně od historického centra Brna, ohraničená ulicemi Veverí, Kounicova, Sokolská a Pekárenská. Tato oblast je dobře dostupná městskou hromadnou dopravou, s nejbližší zastávkou Grohova.

Historicky zde stály měšťanské činžovní domy z 19. století podél ulice Sokolská a vojenský areál sloužící jako sklad a pekárna rakousko-uherské armády, který byl zbourán v roce 2008. V současnosti je zastavěno přibližně 22 % plochy, zahrnující původní domy a novostavbu supermarketu Albert s přilehlým placeným parkovištěm. Areál je oplocený, s vjezdem a pěším přístupem z ulice Veverí a pouze pěším přístupem z Kounicovy.

V okolí se nacházejí kulturní a volnočasová zařízení, jako je kino Art a sokolovna s venkovním sportovištěm. V blízkosti je řada veřejných parků jako Tyršův sad a Björnsenův sad, Obilní trh nebo Botanická zahrada u Přírodovědecké fakulty Masarykovy univerzity. V blízkosti se nachází řada školských zařízení.

Pozemek vlastní jedna společnost, která projevila zájem o revitalizaci území. Absence ekologické zátěže a existující technická infrastruktura usnadňují potenciální rozvoj. Vzhledem k poloze nedaleko centra města a dobré dopravní dostupnosti má lokalita značný potenciál pro další využití. [70]



Obr. 28 mapa umístění lokality Veverí v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



Obr. 29 letecký snímek stávajícího stavu Veverí [<https://mapy.cz/>]



Obr. 30 situační výkres variantního řešení lokality Veverčí – ZÁMĚR MĚSTA

[archiv Veronika Lietavová]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	1
		interakce s krajinou	1
		hustota vegetace	1
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	2
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zelen, zpevněné plochy atp.)	1
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	1
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	1
	SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel
pracovní příležitosti			3
pocit nebezpečí v lokalitě ve dne			1
projevy vandalismu			1
dobrá adresa			1
pestrost aktivit			1
četnost aktivit			2
vnímání estetické kvality prostoru			1
příjemný výhled			1
EKONOMIE			průměr. cena pozemku
	průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	3	
	průměrná výše nájmu	3	
	míra využití území – index podlažních ploch	3	
	míra využití území – počet osob v území	3	
	náklady na údržbu veřejných prostor	3	
	upravenost a stav vegetace	1	
	prostupnost území	1	



Obr. 31 situační výkres variantního řešení lokality Veverí – ZÁMĚR DEVELOPERA
[archiv Petra Nesvadbíková]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěný plochám	2
		interakce s krajinou	2
		hustota vegetace	2
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	2
		využití MHD vůči individuální dopravě	2
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrému (zelen, zpevněné plochy atp.)	2
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	1
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	1
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	1
		pracovní příležitosti	1
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	1
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	3
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	3
		průměrná výše nájmu	3
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	3
		náklady na údržbu veřejných prostor	3
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1

↑

Tab. 23 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Veverí – záměr Města

Tab. 24 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Veverí – záměr Dev.

Závěrečné hodnocení obou přístupů:

Brownfield Veverí je v současnosti využíván supermarketem Albert a jako parkoviště. Případové studie variantního řešení však potvrdily, že toto cenné území v centru města je významnou rezervou v rozvoji města. Oba návrhy počítají se zastavením této lokality, přičemž současná komerční funkce je v území také zachována. Parkování je v obou variantách řešeno ve formě podzemních garáží, což považuji v této lokalitě za správné. Po prozkoumání obou variant se jeví vhodnější jako vhodnější developerský záměr. Důvodem je širší variabilita funkcí, které intenzivní zástavba nabízí, což je pro centra měst přínosné. Extenzivní návrh je přijatelnější pro oblasti vzdálenější od centra, kde je jeho hlavní výhodou možné propojení s okolím a větší důraz na volnočasové aktivity, relaxaci a veřejný prostor. Z hlediska občanské vybavenosti nabízí developerský návrh pestřejší portfolio vybavenosti v podobě komerčního parteru. Vzhledem k tomu, že se brownfield nachází mezi dvěma rušnými ulicemi s výbornou dostupností a vybaveností, považuji tento návrh za vhodnější a ekonomicky udržitelnější. Návrh města je založen více na vztahu k přírodě a klade důraz na relaxační zóny, avšak tento přístup by byl vhodnější spíše v okrajových částech města, kde jich v okolí nemusí být dostatek.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 25 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Veverí [vlastní zpracování]

		VEVERÍ	
		město	developer
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	12	16
	sociální	13	9
	ekonomický	20	20

hodnotící metodika:

způsob hodnocení - dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující 2= mírně zlepšující 3=mírně zhoršující, 4=velmi zhoršující

		počet indikátorů	bodové rozmezí	hodnocení	bodové rozmezí	hodnocení
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	sociální	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	ekonomický	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

4.5.7 Případová studie Jihlavská/Osová/Labská, Starý Lískovec, Brno

Lokalita rozprostírající se mezi ulicemi Jihlavská, Osová a Labská, sevřená sídlištní zástavbou, nabízí významné rozvojové plochy pro další výstavbu díky rozsáhlým nezastavěným plochám a vynikajícímu dopravnímu spojení. Oblast je ohraničena dálnicí D1, brněnským přivaděčem a tramvají, přičemž tramvajová trať zajišťuje přímé spojení s centrem města. Významným přínosem je také blízkost Univerzitního kampusu Masarykovy univerzity a Fakultní nemocnice Brno.

V prosinci 2022 byla uvedena do provozu nová tramvajová trať spojující zastávku Osová s Univerzitním kampusem v Bohunicích. Tato trať zahrnuje 619 metrů dlouhý hloubený tunel a dvě nové zastávky: podzemní Západní brána a konečnou stanici Nemocnice Bohunice. Projekt v hodnotě 1,4 miliardy korun výrazně zlepšil dopravní dostupnost této oblasti, což usnadnilo každodenní dojíždění obyvatel i studentů a zvýšilo atraktivitu sídliště Bohunice a Starý Lískovec pro nové investice a rozvoj občanské vybavenosti.

[71]



Obr. 32 mapa umístění lokality Starý Lískovec v rámci města
[vlastní zpracování autora na podkladu <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>]



Obr. 33 letecký snímek stávajícího stavu Starého Lískovce [<https://mapy.cz/>]



Obr. 344 situační výkres variantního řešení lokality Starý Lískovec – ZÁMĚR

DEVELOPERA [archiv Oskar Madro]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	3
		interakce s krajinou	3
		hustota vegetace	3
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití MHD vůči individuální dopravě	1
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleně, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	2
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	2
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	2
		pracovní příležitosti	2
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	1
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	4
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	4
		průměrná výše nájmu	4
		míra využití území – index podlažních ploch	3
		míra využití území – počet osob v území	3
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1



Obr. 35 situační výkres variantního řešení lokality Starý Lískovec – ZÁMĚR
DEVELOPERA [archiv Ondřej Machač]

pilíř		indikátor	body
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám	4
		interakce s krajinou	3
		hustota vegetace	3
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě	1
		využití MHD vůči individuální dopravě	1
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zeleň, zpevněné plochy atp.)	3
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)	1
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)	2
SPOLEČNOST		změna počtu obyvatel	2
		pracovní příležitosti	1
		pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	1
		projevy vandalismu	3
		dobrá adresa	1
		pestrost aktivit	1
		četnost aktivit	1
		vnímání estetické kvality prostoru	1
		příjemný výhled	2
EKONOMIE		průměr. cena pozemku	2
		průměrná cena stavebního objektu (byt, administrativa, ...)	2
		průměrná výše nájmu	2
		míra využití území – index podlažních ploch	4
		míra využití území – počet osob v území	4
		náklady na údržbu veřejných prostor	4
		upravenost a stav vegetace	1
		prostupnost území	1

↑

Tab. 26 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Starý Lískovec – záměr Města

Tab. 27 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Starý Lískovec – záměr Developera

Závěrečné hodnocení obou přístupů:

Oba návrhy mají společný klíčový prvek – novou tramvajovou trať, principy blokové zástavby vycházející ze sídlištní zástavby, s živým parterem. Polyfunkční zástavba u zastávek MHD přispěje k atraktivitě lokality a nabídne lepší využití území. Přestože dojde ke snížení celkové plochy zeleně, její kvalita se výrazně zlepší, oproti současnému stavu, kdy je území pokryto převážně trávou a náletovými dřevinami, což je v kontextu udržitelného rozvoje zásadní.

Varianta developera účinně reaguje na frekventovanou ulici Jihlavská tím, že k ní orientuje nové administrativní objekty jako hlukovou bariéru, čímž odděluje obytnou zástavbu od hlukové zátěže. Urbanistická struktura je obdobná jako ve variantě města, ale intenzivnější (vyšší podlažnost). Společným prvkem obou variant je plavecký stadion, který může přitáhnout nejen místní obyvatele, ale i studenty z nedalekého kampusu Masarykovy univerzity.

Nejvhodnějším řešením by byla kombinace obou přístupů, která by spojila výhody městského návrhu se pragmatickým řešením developera. Žádná z variant není problematická, obě mají své silné stránky a přispívají k rozvoji území.

Z porovnání obou variant přístupu – developerského a městského – vyplývá, že environmentální pilíř je v intenzivním návrhu developera o něco víc oslabován než v návrhu města, jelikož dochází k výraznější zastavěnosti a omezení zelených ploch.

Z hlediska sociálního pilíře lze pozorovat, že intenzivní návrh developera přináší širší nabídku bydlení a občanské vybavenosti, čímž podporuje diverzitu městského života.

Extenzivní přístup naopak klade větší důraz na veřejný prostor a komunitní aspekty.

Ekonomický pilíř vyznívá méně příznivě pro developerský návrh, který díky vyšší hustotě zástavby může degradovat kvalitu života.

Celkově lze konstatovat, že volba mezi oběma přístupy závisí na prioritách města – zda klást důraz na maximální využití území a ekonomickou efektivitu, nebo na kvalitu veřejného prostoru a environmentální udržitelnost.

Celkové hodnocení pilířů udržitelného rozvoje:

Tab. 28 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Starý Lískovec [vlastní zpracování]

		STARÝ LÍSKOVEC	
		město	developer
PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	enviromentální	19	20
	sociální	12	11
	ekonomický	18	20

hodnotící metodika:

způsob hodnocení - dle srovnání se stávajícím standardem v lokalitě a přilehlém okolí:

1-4, 1= velmi zlepšující 2= mírně zlepšující 3=mírně zhoršující, 4=velmi zhoršující

		<i>počet indikátorů</i>	<i>bodové rozmezí</i>	<i>hodnocení</i>	<i>bodové rozmezí</i>	<i>hodnocení</i>
<i>PILÍŘE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE</i>	<i>enviromentální</i>	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	<i>sociální</i>	9	0-18	zlepšující	19-36	zhoršující
	<i>ekonomický</i>	8	0-16	zlepšující	17-32	zhoršující

XX srovnání vlivu – horší výsledky

4.6 Pátá etapa výzkumu: praktické zkušenosti s prosazováním veřejných zájmů

Předešlá část výzkumu – návrhy případových studií v několika modelech reflektující jak možné záměry města, tak soukromého investora – byla empiricky hodnocena pomocí sady indikátorů udržitelného rozvoje. Pátá etapa výzkumu je zaměřena na průzkum zkušeností měst s prosazováním veřejného zájmu. Kapitola je členěna do dvou témat, která spolu úzce souvisejí.

První část, **spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem**, se zaměřuje na hledání mechanismů, zejména ekonomického charakteru, které přispívají k prosazování veřejného zájmu. Je rozdělena do tří částí. První část analyzuje **Zásady spolupráce s investory**, které jsou v našich podmínkách dnes velmi aktuální a které města uzavírají s developery usilujícími o výstavbu v jejich samosprávě. Na základě této analýzy byly identifikovány jejich společné charakteristické rysy, právní výklad, proces, cíle, rizika a přínosy. V závěru kapitoly jsou uvedeny příklady dobré praxe.

Pro dokreslení tématu je průzkum zaměřen i na další, již méně běžné formy spolupráce – **partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP)** a modely spolupráce na financování vytváření a údržby veřejného prostoru ze zahraničí, konkrétně **POPS a BID**. Druhá část má rovněž popisný charakter a je více zaměřena na občanskou společnost. Na jedné straně se zabývá analýzou **zapojení veřejnosti do územního rozvoje**, tedy metodami participace veřejnosti při prosazování veřejných zájmů, jako je **participativní plánování, veřejná diskuse, vzdělávání a osvěta společnosti** a zároveň hodnotí vliv fenoménu **NIMBY** a jeho protikladu **YIMBY** na celý proces.

Z druhé strany je výzkum zaměřen na principy **strategického plánování měst**, které jsou nositeli udržitelného rozvoje, přičemž jejich správné pochopení je zásadní pro závěrečné vyhodnocení výsledků a splnění cílů dizertační práce.

Jedná se o koncepční témata, jako jsou: **města krátkých vzdáleností, ochrana zelených ploch a adaptace měst na změnu klimatu, podpora obnovitelných zdrojů a energetické soběstačnosti, dostupné bydlení a regulace spekulací s nemovitostmi či transparentní územní plánování**.

Závěrečná část výzkumu se zabývá tématem **víceúrovňové správy a spolupráce mezi městy**. Efektivní koordinace mezi různými úrovněmi správy a zapojení měst do mezinárodních sítí, jako je URBACT, přispívají k výměně osvědčených postupů a inovativních řešení v oblasti udržitelného rozvoje.

4.6.1 Spolupráce veřejného a soukromého sektoru

4.6.1.1. Zásady pro spolupráce s investory na území České republiky

Územní plánování a spolupráce s developery hrají klíčovou roli v udržitelném rozvoji měst. K zajištění smysluplného, a především udržitelného rozvoje území využívá celá řada obcí takzvané Zásady pro spolupráci s investory. Dokument, který stanovuje jasná pravidla pro vstup investora do území obce, umožňuje oběma stranám – obci i investorovi – vést vzájemná jednání o konkrétních projektech efektivně a zajistit spravedlivou účast investora na nákladech na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby vyvolané novou výstavbou.

V České republice se v této oblasti dlouhodobě angažuje právní kancelář Frank Bold, která spolupracovala s obcemi na tvorbě zásad pro spolupráci s investory například v Praze, Brně, Jihlavě, Liberci, Pardubicích, Mikulově, Chlumci nad Cidlinou nebo v menších obcích, jako jsou Čeladná či Ostravice. Pro udržitelný rozvoj městě je třeba zajistit přísun investic ve spolupráci s investory tak, aby zájmy města a developerů byly v souladu. [72]

Tyto dokumenty obvykle obsahují vzorové smlouvy a jasně definované postupy, které usnadňují komunikaci a vyjednávání mezi obcemi a developery. Přijetí zásad pomáhá obcím efektivněji rozvíjet svá území, zajistit potřebnou infrastrukturu a zároveň poskytuje investorům transparentní a předvídatelné podmínky pro realizaci jejich projektů.

Spolupráce mezi investory a městem se řídí těmito **klíčovými principy**:

Předvídatelnost

Investoři mají jasný přehled o postupu spolupráce s městem během přípravy i realizace svých projektů.

Transparentnost

Veřejně dostupná pravidla umožňují otevřený a srozumitelný proces pro všechny zainteresované strany.

Dobrovolnost

Město i investor vstupují do společných jednání dobrovolně.

Nediskriminační přístup

Stejná pravidla platí pro všechny investiční záměry s obdobnými charakteristikami, čímž je zajištěn férový přístup.

Spolupráce v rámci samostatné působnosti

Město vystupuje v jednání s Investorem výhradně v rozsahu své samostatné působnosti a nezasahuje do rozhodovací pravomoci jakýchkoliv správních orgánů v rámci povolování Investičního záměru nebo pořizování změny územního plánu Města.

Účelová vázanost plnění Investora

Finanční či věcná plnění od investorů jsou určena ve prospěch obyvatel města, zejména na vybudování nebo úpravy veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti, která jsou nezbytná v souvislosti s investičním záměrem nebo změnou územního plánu.

Právní výklad:

Poskytování investičního příspěvku není výslovně upraveno žádným právním předpisem a jeho uhrazení je v zásadě dobrovolné. Tento příspěvek se neřadí mezi místní poplatky podle zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, protože obec může vybírat pouze poplatky výslovně stanovené zákonem. Zároveň nejde o daň, jelikož není zákonem předepsanou a právně vymahatelnou platbou do veřejného rozpočtu, která by byla neekvivalentní a neúčelová. [73]

Investiční příspěvek ve skutečnosti slouží jako kompenzace části nákladů, které obec vynakládá na vybudování, údržbu a opravy veřejné infrastruktury a zajištění veřejných služeb. Obec zároveň musí být schopna doložit oprávněnost požadované částky, což obvykle činí prostřednictvím srovnání s náklady na obdobné projekty, odkazem na uzavřené smlouvy či využitím platných ceníků za poskytované služby a infrastrukturu.

Z judikatury Ústavního soudu (Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. listopadu 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/2014 a Nález Ústavního soudu ze dne 20.6.2012 sp. zn. IV. ÚS 1167/11) vyplývá, že obec musí při jednání s investory zachovávat rovný přístup a předvídatelnost. Nesmí nikoho diskriminovat ani jednat nepředvídatelným způsobem.

Aby toho dosáhla, je důležité, aby měla jasně stanovená a veřejně dostupná pravidla, podle kterých s investory jedná. Tím zajistí transparentnost celého procesu a předchází případným právním sporům.

Legalita zásad pro spolupráci se soukromými investory byla přezkoumávána orgány státní správy. V případě Zásad města Říčany vydalo Ministerstvo vnitra, Odbor dozoru a kontroly veřejné správy v roce 2010 stanovisko, ve kterém neshledalo porušení zákona, a naopak uvádí: „Podle článku 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod lze daně a poplatky ukládat jen na základě zákona. K zavedení a vybírání poplatku za posílení infrastruktury obce žádný zákon nezmocňuje; [74] V posuzovaném případě je ovšem

zřejmé, že Zásady nejsou právním předpisem obce, jímž by se Město Říčany pokoušelo autoritativně zavést poplatek a že příspěvek je hrazen na základě uzavřené smlouvy označené jako dohoda o poskytnutí finančního příspěvku.“ [20]

Dále jsou dohledatelná první rozhodnutí soudů, které potvrzují platnost uzavřených smluv sjednaných na základě městem vydaných Zásad pro spolupráci. [75]

Investiční příspěvek:

V obcích, které se rozhodly vybírat investiční příspěvek od investorů, se jeho výše obvykle pohybuje mezi 500 až 2000 Kč za 1 m² hrubé podlažní plochy plánovaného projektu. Zpoplatněny jsou však především větší záměry, které významně zatěžují veřejnou infrastrukturu a služby, zatímco výstavba související s pořízením vlastního bydlení této povinnosti nepodléhá. [76; 77]

Proces:

Dohoda mezi obcí a investorem o úhradě investičního příspěvku obvykle zahrnuje i předložení dokumentace investičního záměru, kterou posuzují orgány obce. Ty se k projektu vyjádří, což investorovi umožňuje případné úpravy ještě před zahájením správních řízení. Součástí dohody je také uzavření smlouvy, v níž se obec zavazuje poskytnout součinnost při umístění projektu v rámci své samostatné působnosti.

Tento postup urychluje a zefektivňuje výstavbu, čímž snižuje náklady pro investora. Zároveň obce obvykle využívají investiční příspěvek k financování veřejné infrastruktury a služeb v dané lokalitě, což zvyšuje její atraktivitu pro budoucí obyvatele i podnikatelské subjekty.

Cíl:

Hlavním cílem je vytvořit transparentní a spravedlivý systém participace na financování infrastruktury odpovídající novým projektům. Jedná se o částečnou kompenzaci za zvýšenou zátěž v území. Tento přístup pomáhá zlepšit kvalitu prostředí, ve kterém budou budoucí obyvatelé těchto nemovitostí žít. Výsledkem může být i vyšší atraktivita a hodnota nově vybudovaných domů a bytů, což se může příznivě odrazit na jejich prodejní ceně. Jednou z motivací je zrychlení a transparentnost povolovacích procesů, kdy současná praxe ukazuje, že větší developerské projekty čelí velkému množství požadavků různých odborů města. V rámci uzavírání dohod by mělo dojít ke koordinovanému posouzení a vyhodnocení požadavků a podmínek pro obě strany.

Cílem je přilákání kvalitních developerů, kteří svými záměry přispějí k udržitelnému rozvoji města.

Prioritou by tedy mělo být dosáhnout souladu veřejného (zastoupeno městem) a [78]soukromého (zastoupeno developerem) při rozvoji města, a proto je třeba vzájemné koordinace investičních aktivit města s investiční aktivitou developera.

Rizika:

Aby systém správně fungoval, je klíčová transparentnost, jednotná pravidla pro všechny a vymahatelnost ze strany obce i investorů. Investiční příspěvek by neměl sloužit jako skrytá sektorová daň, ale jako spravedlivý příspěvek pro rozvoj území. Jeho účelem je sjednotit a nahradit dosavadní různé finanční odvody investorů na různé účely. Pokud je tento vztah jasně definován a nastaven spravedlivě, systém může efektivně fungovat ku prospěchu všech zúčastněných stran. Je důležité poskytnout záruky, že poskytnuté peníze půjdou do infrastruktury v dané lokalitě.

Nový stavební zákon:

Nový stavební zákona účinný od 1.7.2024 přináší řadu změn do uzavírání smluv s investory, a tak je třeba zásady aktualizovat, v opačném případě obce riskují, že je nebudou moci uplatnit. [46]

Taxonomie EU

Taxonomie je klasifikační systém, který definuje, jaké ekonomické aktivity lze označit za udržitelné z pohledu životního prostředí. Tento systém má zásadní dopad na financování, investice a regulace v rámci Evropské unie. Jeho hlavním cílem je nasměrovat kapitál do projektů, které přispívají k ochraně klimatu, biodiverzity a udržitelného hospodářství. Tento nástroj se efektivně odráží na motivaci udržitelných projektů. [79]

Plánovací smlouvy

Smlouvy s investory, podle nové terminologie plánovací smlouvy, nově nebudou mít povahu inominátních soukromoprávních smluv. Podle výslovné úpravy v novém stavebním zákoně půjde o smlouvy veřejnoprávní. To se mimo jiné projeví v potřebě náležitě doložit veřejný zájem, možnostech ukončení smlouvy a dalších aspektech. [46]

Jediné povolovací řízení

Z hlediska nastavení zásad je klíčovou novinkou také zavedení jediného povolovacího řízení, kterým bude nově povolováno jak umístění stavby, tak i konkrétní podoba stavebního záměru. Ruší se tak dosavadní rozdělení na územní a stavební řízení a s tím je třeba v zásadách počítat. Další zásadní změny se týkají i požadavků na nezbytnou infrastrukturu, bez které nelze záměr povolit.[46]

Požadavky na nezbytnou infrastrukturu, bez které nelze záměr povolit, jsou nově zakotveny v novele Stavebního zákona. V praxi to znamená, že kontribuční smlouvy jsou nyní zohledňovány stavebním úřadem a slouží jako nástroj územního plánování. [46]

Příklady spolupráce mezi městy a investory na bázi Zásad o spolupráci:

V České republice již několik měst a obcí tyto zásady přijalo. Například Jihlava je schválila v prosinci 2020 a od ledna 2021 je aktivně využívá. [80] Podobně Brno zavedlo své zásady v dubnu 2021. [20] Další města, jako jsou Říčany, Mnichovo Hradiště, České Budějovice a Liberec, rovněž implementovala nebo připravují své vlastní zásady pro spolupráci s investory. [78]

JIHLAVA

Jihlava přijala "Zásady pro spolupráci s investory" 17. prosince 2020, s účinností od 5. ledna 2021, aktualizováno v říjnu 2022. [80]

Jihlava byla prvním statutárním městem, které zavedlo Zásady pro spolupráci s investory. Zásady, jejichž cílem je urychlit výstavbu a podpořit udržitelné stavební projekty, dosud využívalo jen několik menších měst a některé městské části v Praze.

Díky tomu se zlepšila a zrychlila komunikace s developery a zároveň se podařilo zajistit výstavbu veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti jako v návaznosti na novou výstavbu.

Výše investičního příspěvku se stanovuje na částku odpovídající násobku příslušného počtu metru čtverečních hrubé podlažní plochy záměru, částky 1000 korun a koeficientu zlepšení (k). Koeficient zlepšení (k) hodnotí urbanistickou kvalitu záměru a je určen výpočtem dle přílohy č. 4 dokumentu Zásad. [81][82]

Jihlava chce prostřednictvím těchto zásad podpořit udržitelné stavebnictví. Developeri proto mohou získat slevu na příspěvku, pokud investují do opatření, jako je využívání

obnovitelných zdrojů energie, zachytávání dešťové vody nebo přispějí k rozšiřování městské zeleně.

Město Jihlava disponuje Manuálem pro výstavbu na území města Jihlava, jež je přílohou dokumentu „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy“. [83] Tento dokument popisuje pravidla pro urbanistické a architektonické řešení záměru: Urbanistická struktura a obecné požadavky na zástavbu, Veřejná prostranství a veřejná zeleň, Vztah domů a veřejných prostranství v obytných a smíšených lokalitách, Dopravní napojení a parkování, Technická infrastruktura a nakládání s dešťovými vodami, Odpadové hospodářství, Požadavky pro specifická území, Specifické požadavky pro revitalizace bytových domů na sídlištích a v obytných celcích. Dále specifikuje podrobné požadavky na veřejnou infrastrukturu, která bude předána městu, a v závěru se věnuje Doporučenému postupu investora pro získání souhlasu statutárního města Jihlava se záměrem. Tento dokument je nezbytný pro získání souhlasu statutárního města Jihlava s plánovaným záměrem. Jeho hlavním cílem je zlepšit architektonickou a urbanistickou kvalitu nových projektů tak, aby harmonicky zapadaly do stávajícího prostředí, zabránit nevhodným stavebním zásahům a podpořit kvalitu života v dané lokalitě. Zároveň poskytuje jasné a předvídatelné podmínky pro investory i obyvatele. Důraz je kladen na včasnou informovanost o požadavcích již v počátečních fázích projektu, aby se předešlo dodatečným nákladům na úpravy v pozdějších etapách. Od roku 2020, kdy byly v Jihlavě zásady přijaty, do přibližně poloviny roku 2024 bylo uzavřeno 21 smluv o poskytnutí investičního příspěvku. Uhrazeno bylo 13 investičních příspěvků o celkové hodnotě 8 milionů Kč. Dalších cca 60 milionů Kč v investičních příspěvcích jsou investoři zavázáni poskytnout včetně možnosti uhrazení tohoto investičního příspěvku formou nepeněžního plnění. [84; 85]

Online konference: Město a developer – Co přinesl rok spolupráce podle Zásad v Jihlavě?

V listopadu 2021 se uskutečnila online konference s názvem "Město a developer: Co přinesl rok spolupráce podle Zásad v Jihlavě?", pořádaná městem Jihlava ve spolupráci s advokátní kanceláří Frank Bold Advokáti. Cílem konference bylo zhodnotit první rok fungování Zásad pro spolupráci s investory, které Jihlava přijala jako první statutární město v České republice. Tyto zásady detailně upravují jednání města s developery při přípravě stavebních projektů. [86] [41]

Během konference se diskutovalo o implementaci nových pravidel, výhodách, které přinesly městu i developerům, a o nutných úpravách. Dalšími tématy byly dopady nového stavebního zákona a nařízení EU o Taxonomii udržitelných aktivit na rozvoj českých měst. Prezentující svými příspěvky a cennou zpětnou vazbou přispěly k formování výsledků mojí práce.

PRAHA

Dne 27. ledna 2022 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 33/8 Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji Prahy. [87]

Tento dokument slouží jako podklad pro dohody o územním rozvoji, změny územního plánu a stanoviska Výboru územního rozvoje, Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy.

Cílem metodiky je určit doporučenou míru spoluúčasti investorů na zvýšených nákladech města souvisejících s rozvojem veřejné infrastruktury. To zahrnuje řešení kapacitních deficitů při změně územního plánu a koordinaci spolupráce mezi městem a investory.

Celý proces probíhá za transparentních a předem stanovených podmínek, přičemž v budoucnu bude formalizován prostřednictvím plánovacích smluv. [46] Poskytnutí příspěvku investorem je dobrovolné a probíhá v rámci soukromoprávního závazkového vztahu mezi investorem a hlavním městem Prahou nebo příslušnou městskou částí.

Praha ve spolupráci s právní kanceláří Frank Bold jednala o spolupráci s investory v rámci projektů Rohanském ostrově a na Nákladovém nádraží Žižkov. [88; 89]

U projektů, které vyžadují změnu územního plánu, budou investoři hradit 2 300 Kč za každý metr čtvereční hrubé podlahové plochy. Naopak u staveb, které lze realizovat bez nutnosti změny územního plánu, stanovilo město příspěvek na 700 Kč za metr čtvereční. Výše těchto příspěvků se bude každoročně upravovat podle aktuální míry inflace. Diferencovaný přístup město zvolilo proto, že změna územního plánu – například převedení nestavebních pozemků na stavební nebo zvýšení jejich využitelnosti – významně zvyšuje hodnotu těchto pozemků pro developery. Zároveň však takové změny zvyšují zátěž dané lokality, a proto je nutné investovat do rozšíření občanské vybavenosti a infrastruktury, aby bylo možné pokrýt nové potřeby městské části. Ještě před zavedením jednotné metodiky se developeri podíleli na financování městské vybavenosti, avšak s tím rozdílem, že výše příspěvku nebyla pevně stanovena, ale závisela na individuální dohodě mezi investorem a městskou částí. [90][91]

Institut plánování a rozvoje – IPR, konkrétně Odbor územního rozvoje, se zabývá strategickým plánováním, návrhem Metropolitního plánu, změnami územního plánu a metodikou spoluúčasti investorů.

Příklady dobré praxe z Prahy:

Rohanský ostrov, Sekyra Group

Developer přispěje 560 milionů korun, které budou využity především na výstavbu parku a nové školy v této oblasti, která bude součástí projektu Rohan City. Školka by měla pojmout až 800 dětí. V rámci projektu v blízkosti historického jádra centra Prahy vznikne 380 000 m² určených převážně pro bydlení, ale také pro administrativní a obchodní prostory. V lokalitě nebudou chybět obchody, kavárny, služby, zdravotnická zařízení, stejně jako relaxační a sportovní plochy. Parky a veřejná prostranství budou tvořit až 50 % celkové plochy Rohan City. Podle plánu by měl být celý projekt dokončen do roku 2033. Odhaduje se, že po dokončení nové pražské čtvrti v ní bude žít a pracovat 11 tisíc lidí. Celkové investiční náklady projektu přesáhnou 18 miliard korun. Návrh pochází od architektky Evy Jiřičné. [88]

Nákladové nádraží Žižkov

V rámci historicky první trojstranné dohody o výstavbě brownfieldu se developer zavázal poskytnout 167 milionů korun na občanskou vybavenost. [89]

Čechie Karlín, Central Group

V rámci projektu Čechie v Karlíně se investor zavázal ke kontribuci ve výši 325 milionů korun. Součástí této dohody je výstavba multifunkčního objektu určeného pro sportovní a kulturní aktivity. Investor zároveň bezplatně převede městské části 1 000 m² prostor určených pro ordinace a kanceláře. [92]

Šemíkův břeh, Smíchov, Sebre

V rámci projektu Šemíkův břeh na Smíchově přispěje společnost Sebre částkou 165 milionů korun, která bude využita mimo jiné na revitalizaci nábřeží Vltavy a vybudování nového parku pro sportovní rekreační využití. [93]

Avia, Letňany

Další dohoda se týká výstavby AVIA jihovýchod v Letňanech, kde se město dohodlo se společností Lemant na kontribuci ve výši 168 milionů korun. Součástí smlouvy o výstavby AVIA jihovýchod v Letňanech, spolupráci je dohoda, podle níž stavebník převede městu pozemky určené pro mateřskou školu, včetně platného územního rozhodnutí a příslušné dokumentace, což umožní městu následně školku postavit. Smlouva rovněž zahrnuje investiční příspěvek ze strany stavebníka ve výši 19 486 960 Kč. [94]

V Orale bylo od schválení Metodiky spoluúčasti investorů v roce 2022 uzavřeno šest smluv o spolupráci s celkovým plněním přes 1,8 miliardy korun. V roce 2024 byly uzavřeny tři další smlouvy, jejichž celková hodnota přesahuje 600 milionů korun. [95; 84]

BRNO

Město Brno schválilo "Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury" s účinností od 1. dubna 2021. Tyto zásady byly následně aktualizovány dne 18. ledna 2023. Hlavním cílem přijatého dokumentu je zajistit udržitelný rozvoj města. [20]

Vypracování tohoto dokumentu iniciovala Asociace brněnských architektů a stavitelů s cílem vytvořit předvídatelná pravidla pro jednání mezi městem a developery o jejich záměrech. Město se s investory shodlo na tom, že je důležité, aby jednání o plánovaných záměrech začala již v rané fázi, tedy ještě před zpracováním projektové dokumentace. Tento přístup pomáhá předcházet zbytečným průtahům a umožňuje rychlejší dosažení dohody o podobě zastavěného území, potřebné infrastruktury a občanské vybavenosti. Zároveň se tím jasně stanoví, kdo a za jakých podmínek zajistí související veřejné služby a infrastrukturu.

Město Brno si stanovilo pravidla a podmínky spolupráce mezi městem a soukromými investory plánující komerční výstavbu v katastrálním území města Brna. Tato pravidla mají za cíl zajistit, aby rozvoj města probíhal udržitelně a aby se investoři mimo profitu z realizace svého záměru vyváženě podíleli na nákladech spojených se zvýšenou zátěží území. Tyto zásady neplatí například pro výstavbu rodinných domů, a k uspokojení vlastní potřeby – stavby garáží, drobných staveb a dalších. Za investora v navrhovaném znění Zásad není považováno statutární město Brno, příspěvkové organizace zřízené

městem Brnem nebo městskými částmi a obchodní společnosti, ve kterých má město Brno nebo městská část většinový majetkový podíl.

Hlavní motivací města je, aby souběžně se soukromou výstavbou vznikala i odpovídající veřejná a technická infrastruktura – komunikace s dostatečnou kapacitou, dostupné MHD, parkovací plochy, objekty občanské vybavenosti – školy, školky, obchody, veřejná zeleň v podobě parků nebo plochy pro rekreaci v podobě hřišť.

Investiční příspěvek je jedním z klíčových nástrojů k zajištění kompenzace při zvýšených nárocích na veřejnou infrastrukturu a veřejné služby na území, kde má být stavební záměr umístěn.

Výše investičního příspěvku na základě uzavřených smluv je 800 korun za metr čtvereční čisté podlahové plochy stavebního záměru. Tyto příspěvky směřují do Fondu developerských projektů, a odtud na výdaje spojené s konkrétními projekty v oblasti veřejné infrastruktury.

Kromě samotného města je umožněno jednat s investory také městským částem, a to při nezbytné koordinaci postupu a za pomoci města Brna. Diskuse o spolupráci by měla probíhat již ve fázi přípravy projektu.

Zásady jsou pro město Brno závazné, pro městské části a soukromé investory doporučené. K 30. dubnu 2023 oznámilo statutární město Brno, že od zavedení Zásad spolupráce s investory, platných od 1. dubna 2021, bylo uzavřeno 56 smluv s investory. Tyto smlouvy přinesly do Fondu developerských projektů přibližně 420 milionů korun. Díky této spolupráci se zahájila výstavba 5 613 nových bytů. [96][97]

Příklady dobré praxe z Brna:

Polyfunkční dům QVADRO Gajdošova, Brno-Židenice

Jedním z konkrétních projektů je polyfunkční dům QVADRO Gajdošova v Brně – Židenicích. Společnost Cooptel plánovala výstavbu objektu s dvěma podzemními a deseti nadzemními podlažími, který bude zahrnovat 87 bytových i nebytových jednotek.

Součástí projektu měla být také dopravní a technická infrastruktura, která po kolaudaci přejde do vlastnictví města. To zahrnuje komunikační plochy, veřejnou zeleň a retenční nádrž. Na základě smlouvy se stavebník zavázal poskytnout městu Brnu finanční příspěvek ve výši 7 713 920 Kč. [97; 97]

Čtvrť Pod Hády – 2. etapa, Brno

Společnost Developer Brno Hády, a. s. plánuje v městské části Brno – Maloměřice a Obrany výstavbu bytových domů. V rámci 2. etapy je navrženo 413 bytových jednotek a 26 ateliérů či kanceláří. [98][99]

Nová Zbrojovka – objekt C

Společnost NOVÁ ZBROJOVKA, s. r. o. plánuje výstavbu polyfunkčního objektu C v městské části Brno-Židenice, v lokalitě u ulice Lazaretní. Projekt zahrnuje 143 bytových jednotek, 72 ubytovacích jednotek, 22 malých kanceláří a 7 obchodních prostor. Součástí smlouvy je dohoda o investičním příspěvku ve výši 11 060 160 Kč.

Další záměry, u kterých se projednává participace na výstavbě veřejné infrastruktury upravené ve Smlouvě o spolupráci, jsou tyto:

Polyfunkční objekt Triangl B (ul. Podveská, Brno, investor: IMPERA sprint otevřený podílový fond), Polyfunkční objekt Triangl C, Terasové domy Kníničky (investor: V.D.H., s. r. o.), „Polyfunkční dům Železniční, Brno-Komárov“ [100][101]

PARDUBICE

Pardubice si schválily Zásady pro spolupráci s investory v lednu 2022. Dokument nabyl účinnosti na začátku března téhož roku, po nástupu městského koordinátora developerských záměrů do funkce. [102]

Cílem přijetí zásad je podle vedení města sjednotit postup uvnitř úřadu, a zajistit soulad mezi plánovaným rozvojem města a záměrem developera. Splnění požadavků je možné buď finančním plněním v podobě Investičního příspěvku nebo nefinančním plněním na straně investora, což v praxi znamená, že potřebnou infrastrukturu sám vybuduje. Finanční plnění bude vždy využito na pokrytí nákladů, které plynou z nezbytného rozvoje veřejné infrastruktury spojených se zvýšenou zátěží po vybudování soukromého záměru. Výše investičního příspěvku se stanovuje na částku 800 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. V případě, že bude záměrem výstavba Veřejných staveb, může město Pardubice rozhodnout o snížení výše Investičního příspěvku. Zásady se vztahují pouze na komerční výstavby bytových a nebytových objektů, vyjma stavby rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci, a dalších staveb pro vlastní účely. [103]

HRADEC KRÁLOVÉ

Zásady pro město Hradec Králové by měly začít platit v prvním čtvrtletí roku 2025 po schválení v orgánech města. Hlavním cílem je zrychlení povolovacích procesů a spravedlivé rozdělení nákladů na veřejnou infrastrukturu mezi město a developery.

Zásady byly pro město připravovány od jara 2024 ve spolupráci s právní kanceláří Frank Bold. [104][105]

LIBEREC

Liberec má rovněž schválené Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury. Tyto zásady jsou účinné od 1. ledna 2022. [106]

Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury vyplývají z aktuálního znění Zásad pro výstavbu ve městě, Manuálu veřejných prostranství a platného Územního plánu města Liberec v aktuálním znění.

Zásady vytvářejí podmínky pro uzavření spolupráce mezi městem Liberec a jednotlivými investory za transparentních a nediskriminačních podmínek pro každý nově umísťovaný nebo nově stavebními úpravami vytvořený bytový nebo nebytový prostor. Investiční příspěvek by měl poskytnout každý investor, s výjimkou záměrů rodinného domu pro vlastní bytovou potřeby, stavby prorodinnou rekreaci pro vlastní potřeby a jiné drobnější záměry pro vlastní potřebu. Cílem je zrychlení procesu realizace i eliminace rozdílných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy. Investoři se tak po vzoru ostatních měst mají podílet na zvýšených nákladech na veřejnou infrastrukturu vyvolaných Investičními záměry, řešení deficitů Veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti a zajištění udržitelného rozvoje a ochrany zájmů obyvatel. Investiční příspěvek může být poskytnut peněžním i nepeněžním plněním. V případě, že se bude jednat o záměr v ploše stabilizovaného území města, je stanoven ve výši 500 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. Mimo plochu stabilizovaného území se jedná o 800 korun za metr čtvereční a 1200 korun navýšení hrubé podlažní plochy v případě Změny ÚP. Město Liberec chce podpořit zahušťování zástavby prostřednictvím proluk ve stabilizovaném území, rozvoj transformačních území a regeneraci brownfieldů, která umožní jejich nové využití, proto jsou tyto záměry podporovány snížením výše Investičního příspěvku. V případě, že součástí Investičního záměru bude Adaptační opatření (jako je například šetrné nakládání s dešťovou vodou, dodatečná výsadba stromů či alejí, výstavba komunitních prvků zvyšujících sociální soudržnost v území či pořádání architektonických soutěží) nebo Opatření pro zlepšení sousedských vztahů, může Rada

města rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 200 korun z 1 metru čtverečního hrubé podlažní plochy Investičního záměru. [107][108]

BŘECLAV

Město Břeclav přijalo na zasedání Zastupitelstva města Břeclavi dne 4. 11. 2020 Zásady pro výstavbu města Břeclavi za účelem rozvoje veřejné infrastruktury města.

Městské zastupitelstvo schválilo pravidla, která usnadní spolupráci mezi městem a investory. Dokument Zásady pro výstavbu stanovuje podmínky pro spolupráci mezi městem a stavebníky a poskytuje investorům jasný postup, jak získat souhlas města s jejich stavebním záměrem.

Zásady se vztahují na všechny záměry na plochách změn dle ÚPB a na významné záměry (stavby) na stabilizovaných plochách dle platného ÚPB o výměře hrubé podlažní plochy přesahující 2 000 metrů čtverečních, což znamená, že jsou zaměřeny především na rozsáhlejší rozvojové oblasti. Zásady tedy řeší zejména projekty, které jsou umístěny do ploch změn dle ÚPB, a znamenají zvětšování zastavěného území města se související potřebou zajištění nové dopravní a technické infrastruktury. Předpokládají se 2 varianty přípravy záměru s vlivem na veřejnou infrastrukturu města a veřejná prostranství. Přípravu pozemků a vybudování dopravní a technické infrastruktury zajišťuje Město, a Žadatel se bude podílet na přípravě tak, jak stanoví podmínky ve Smlouvě o spolupráci. Tyto podmínky nejsou více specifikovány. Nebo Žadatel – investor, zajistí realizaci dopravní a technické infrastruktury, kterou bezúplatně převede na město na základě Smlouvy o spolupráci.

Město Břeclav chce přijetím těchto Zásad zajistit udržitelný rozvoj, ochranu veřejného zájmu a podporu nových aktivit. Dbá na vyvážený rozvoj stabilizovaných návrhových a přestavbových území. [109]

VRCHLABÍ

Zásady pro spolupráci města s investory schválilo Zastupitelstvo města Vrchlabí na svém 3. zasedání dne 1.3.2023. [110]

Zásady pro spolupráci města s investory jsou koncepčním dokumentem, který stanovuje rámec pro uzavírání konkrétních smluv mezi městem a investory, a který zavazuje investora k finančnímu nebo věcnému plnění souvisejícímu s jeho projektem tak, aby kompenzoval výdaje nepřímou spojené s realizací jeho záměru v peněžitě i nepeněžitě

formě. Město se na oplátku zavazuje, že poskytne součinnost v rámci přípravy i realizaci projektu.

O poskytnutí investičního příspěvku je žádán každý Investor, jehož investiční záměr ve smyslu těchto Zásad má být realizován na území města Vrchlabí. V případě, že se bude jednat o záměr přispívající k rozvoji města, veřejně prospěšných staveb nebo staveb, na jejichž umístění je veřejný zájem, může být Investorovi nabídnuto snížení až o 50% výše Investičního příspěvku. To se týká i záměrů, jehož součástí bude adaptační opatření, nebo se bude jednat o zástavbu proluky či brownfieldů. Výše investičního příspěvku je stanovena na 1 000 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. V případě, že si umístění Investičního záměru vyžádá změnu Územního plánu, je výše Investičního příspěvku zvýšena na 1 200 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. Tyto zásady se nevztahují na záměry výstavby rodinného domu s jednou bytovou jednotkou nebo rekreačního objektu pro vlastní potřebu. [111]

MIKULOV

Zásady pro spolupráci s investory schválilo zastupitelstvo města na zasedání dne 13. 3. 2024. [112]

Přestože je cestovní ruch pro budoucnost města klíčový, využívá město Mikulov Zásady k omezení developerské výstavby, která se orientuje zejména na krátkodobé apartmánové bydlení, a tím nepřispívá do veřejného prostoru pro stále obyvatele. To má za následek úbytek trvale žijících obyvatel. Nekontrolovaná výstavba pro krátkodobé ubytování neúměrně zatěžuje infrastrukturu města.

Zásady stanovují, že investoři by se měli finančně nebo nefinančně podílet na rozvoji veřejné infrastruktury. Tento příspěvek se vypočítává podle předem určeného koeficientu, který zohledňuje konkrétní lokalitu a dostupnost občanské vybavenosti. V praxi to znamená, že investor se v souvislosti se svým projektem zaváže například k financování nebo výstavbě vybavenosti, jako jsou parky, dětská hřiště či mateřské školy, nebo je přímo zahrne do svého záměru.

Výše investičního příspěvku je 1000 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy bytového domu, ale i rodinného domu o třech bytových jednotkách, stavby ubytovacího zařízení, a další komerční stavby.

V případě že se jedná o záměry dopravní a technické infrastruktury za účelem přípravy pozemku k budoucímu umístění staveb rodinných domů, či stavby pro rodinnou rekreaci, je výše investičního příspěvku 700 korun za metr čtvereční hrubé podlažní

plochy. V případě, že se bude jednat o záměr, jehož součástí bude Klimatické opatření, nebo bude-li realizací záměru investora uspokojení potřeb Města a jeho občanů může Zastupitelstvo Města rozhodnout o poskytnutí slevy Investorovi až do výše 30 % z částky za 1 metr čtvereční hrubé podlažní plochy. V oblasti Veřejných služeb. Zásady upravují také Závazky města. Mezi ty patří zejména součinnost nezbytná k realizaci Investičního záměru v podobě zajištění potřebných souhlasů, zajistí využití investičního příspěvku pro realizaci ve Veřejné infrastruktuře města. Jednotlivé závazky města i investora jsou konkrétně ujednány v uzavřené Plánovací smlouvě s investorem. [113]

BENEŠOV

Zastupitelstvo města schválilo dne 17.04.2023 „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“ z důvodu zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu včetně občanského vybavení a na veřejné služby vyplývajících z nárůstu hrubých podlažních ploch záměrů na svém území, a také s ohledem na naplňování klimatických cílů města. [114]

Investiční příspěvek poskytuje každý Investor, jehož Investiční záměr má být realizován na území Města, vyjma staveb rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, stavby pro rodinnou rekreaci a další drobné stavby pro vlastní potřebu. Výše Investičního příspěvku je stanovena ve výši 1 200 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy.

TACHOV

Zásady města Tachova pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury byly schváleny Zastupitelstvem města 7. října 2024. [115]

Město Tachov přijalo Zásady spolupráce s investory jako transparentní nástroj, kterým docílí udržitelných řešení v souladu s principem udržitelného rozvoje a ochraně klimatu. Zásady se vztahují na investiční záměry staveb o třech a více bytových jednotkách, staveb technické či dopravní infrastruktury, změnu Územního plánu nebo dělení či zasíťování pozemků. Výše investičního příspěvku je 500 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. V případě, že je záměr umísťován do ploch brownfieldů, nebo stavebních proluk, nebo je-li převažující užití stavby pro poskytování Veřejných služeb občanům města, či se jedná o záměry, které zásadním způsobem přispívají ke zkvalitnění prostředí, může město rozhodnout o poskytnutí slevy až do výše 30% sazby za jeden metr čtvereční. [116]

BESKYDY – OSTRAVICE, ČELADNÁ, BÍLÁ

Zájem developerů o výstavbu v této velmi atraktivní lokalitě je výrazný. Přesto se obcím daří pomocí Zásad získat prostředky na výstavbu technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Investiční příspěvek je stanoven na 1000 korun za metr čtvereční hrubé podlažní plochy. Tyto prostředky putují do Programu veřejné infrastruktury obce Ostravice. [117]

V procesu tvorby Zásad o spolupráci jsou tato města:

ZNOJMO

Zásady pro spolupráci s investory město Znojmo aktuálně zpracovává ve spolupráci s právní kanceláří Frank Bold. Jejich hlavní motivací ostatně jako u dalších měst je zlepšení plánování rozvoje města, transparentnost v procesu výstavby a kvalitnější infrastruktura. Pravidla se budou týkat komerční výstavby. Připravovaná pravidla stanoví podmínky, za kterých Znojmo umožní soukromým investorům realizovat bytovou, komerční nebo průmyslovou výstavbu. Zároveň určují, jakým způsobem by se investoři měli podílet na rozvoji technické infrastruktury města.

Součástí přípravy dokumentu má být i podrobná urbanisticko – ekonomická analýza, která městu poskytne nástroj pro jednání s budoucími investory při určování výše Investičního příspěvku ve vazbě na atraktivitu konkrétní lokality. [118]

PŘÍBRAM

Zásady pro spolupráci s investory jsou v přípravě. Aktuálně probíhá dialog mezi developery a městem ve spolupráci s právní kanceláří Frank Bold, která tento dokument pro město Příbram připravují. Schválení dokumentu by mělo proběhnout během roku 2025. Hlavní motivací města Příbram je zamezit stěhování obyvatel do menších obcí v souvislosti s nedostatečnou bytovou výstavbou a chybějícími pracovními místy. Jejich snahou je přilákat developery ke směřování jejich investic do města Příbram. V přijetí zásad vidí možnost, jak zajistit příspěvky do rozpočtu města, aktuálně například na zkapacitnění čistírny odpadních vod. [119]

Zahraniční reference

SLOVENSKO

Na Slovensku existuje Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj, ktorý umožňuje obcím zavést místní poplatek za rozvoj prostřednictvím obecně závazného nařízení. Tento poplatek se vztahuje na pozemní stavby, u nichž vzniká nová nebo další podlahová plocha v nadzemní části stavby. Výnosy z tohoto poplatku jsou příjmem rozpočtu obce a mohou být použity na úhradu nákladů souvisejících s výstavbou zařízení péče o děti, sociálních, sportovních a kulturních služeb, sociálního bydlení, školských a zdravotnických zařízení, veřejně přístupných parků, úpravy veřejné zeleně, místních komunikací, parkovacích ploch a technické infrastruktury. [19; 19]

Cílem těchto opatření je zajistit, aby rychlý rozvoj nových čtvrtí byl doprovázen adekvátní infrastrukturou a službami pro obyvatele. V Bratislavě například téměř dvacet developerů spolupracuje s městem na transformaci oblasti Mlynské Nivy, kde jejich příspěvky budou přímo investovány do daného území. [120]

KRITICKÝ POHLED NA DANOU PROBLEMATIKU

Vznik systému kontribucí vnímám jako reakci na nespravedlivé rozdělení daňových příjmů, kdy peníze vydělané v určité lokalitě nejsou zpětně investovány do jejího rozvoje. Kontribuce tak městům kompenzuje zvýšenou zátěž související s novou výstavbou. Tento mechanismus je důsledkem politické neochoty reformovat rozpočtové určení daní.

„Veřejné rozpočty získávají z developerské činnosti v Praze ročně přibližně 14,2 miliardy korun, z nichž hlavní město obdrží pouze 545 milionů korun“, tak bylo komentováno Zdeňkem Soudným, z Asociace developerů článku "Kontribuce jsou nesystémovým konsensem zdražujícím bydlení“. [121]

A přestože daňové zatížení bytů neustále roste, výnosy z nemovitostních daní zůstávají v evropském srovnání velmi nízké. Investiční příspěvky, které mají developeři odvádět městům, se nakonec promítají do cen bytů, což je činí dražšími a méně dostupnými.

Nový systém kontribucí si klade za cíl sjednotit pravidla a zvýšit transparentnost vztahů mezi investory a městy. Přináší jasně definované požadavky na finanční spoluúčast developerů, ale zároveň ukládá městům a městským částem povinnost v přiměřeném čase realizovat potřebné investice do území. Snahou koordinační odborů, které za touto problematikou vznikají na radnicích, je vytvořit předvídatelný systém, který investorům usnadní plánování. [122]

4.6.1.2. Partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP)

Partnerství mezi veřejným sektorem a soukromými subjekty (Public-Private Partnerships, PPP) představuje jednu z možností, jak efektivně realizovat projekty zaměřené na poskytování veřejných služeb a rozvoj infrastruktury. Typicky se jedná o dlouhodobé spolupráce trvající několik desetiletí, v rámci kterých soukromá společnost přebírá odpovědnost za návrh, výstavbu, financování i provoz daného projektu. Tento model umožňuje veřejnému sektoru využít odborné znalosti a finanční kapacity soukromých subjektů, přičemž odpovědnost za správu a kvalitu služeb zůstává regulována smluvními ujednáními.

V závislosti na konkrétním projektu se rozsah zapojení soukromého sektoru může lišit. Jedná se proces, kdy je soukromý subjekt vybrán pro správu a provoz již existující infrastruktury, přičemž veřejná správa mu garantuje pravidelné platby v závislosti na splnění smluvených podmínek. Alternativou je model, ve kterém má soukromý partner možnost generovat příjmy přímo od uživatelů služby nebo kombinace těchto přístupů.

V praxi se tento typ spolupráce často využívá v oblasti hospodaření s vodními zdroji, dodávek tepla, správy sportovních a volnočasových zařízení, dopravní infrastruktury, administrativních budov, dopravních terminálů, zdravotnických zařízení a modernizace veřejného osvětlení.

Praxe však prokázala existenci rizik v podobě dlouhodobých závazků, poptávkového rizika a složitosti přípravné fáze. Klíčovým faktorem úspěchu je správné nastavení smluvních podmínek a pečlivá analýza projektů před jejich realizací. [123]

Příklady dobré praxe:

Dálnice D4

V České republice lze jako příklad úspěšného PPP projektu uvést výstavbu a provoz dálnice D4 mezi Příbramí a Pískem. Tento projekt zahrnuje financování, výstavbu, provoz a údržbu 32 km nové dálnice a modernizaci 16 km stávající silnice. Smlouva byla podepsána v roce 2021 a projekt byl oceněn pro svůj přínos k rozvoji dopravní infrastruktury v regionu. [124]

Tachov

V rámci PPP byla v Tachově na místě bývalé skládky vybudována víceúčelová sportovní hala. V roce 2007 město uzavřelo koncesní smlouvu se soukromým partnerem, který se zavázal areál 15 let provozovat a spravovat na vlastní náklady. Na oplátku mohl vybírat

poplatky od uživatelů a provozovat doplňkové služby. Část finančních prostředků poskytl i na výstavbu, kterou město realizovalo formou veřejné zakázky. Výsledkem je funkční sportovní areál s bezplatným přístupem pro školy a místní sportovní klub. [123]

Závěr

Partnerství veřejného a soukromého sektoru představuje efektivní nástroj pro realizaci projektů udržitelného rozvoje. Správně nastavené PPP projekty mohou samosprávě výrazně ulevit při budování technické i dopravní infrastruktury a veřejné vybavenosti. Klíčem k úspěchu je pečlivá příprava, jasné vymezení rolí a odpovědností a transparentní komunikace mezi partnery. [125][126]

4.6.1.3. Modely ze zahraničí

Soukromé peníze ve veřejných prostranstvích

Kvalita veřejného prostoru ve městě hraje zásadní roli v mnoha oblastech, od sociální soudržnosti až po ekonomický rozvoj a udržitelnost a výrazně ovlivňuje spokojenost a kvalitu života obyvatel. Funkčnost, estetika a celkový přínos těchto míst jsou aktuálními tématy urbanistického rozvoje. Hlavní výzvou však zůstává nedostatek veřejných financí, což vede k hledání alternativních zdrojů financování, zejména ze soukromého sektoru. Koncept zapojení soukromých investic do veřejných prostranství vznikl v USA již v 60. letech a je běžně využíván i v západní Evropě. V New Yorku existují dva hlavní přístupy k financování veřejného prostoru soukromým sektorem:

Veřejné prostranství v soukromém vlastnictví (POPS – Privately Owned Public Spaces)

Po prvních zkušenostech s výstavbou mrakodrapů na počátku 20. století město přijalo obdobu Územního plánu – Zoning Resolution. [127] Ale až v roce 1961 se POPS staly součástí nové Zoning Resolution, kterou inspirovaly dvě ikonické budovy: Lever House [128] a Seagram Building. [129] Mrakodrap zabírá pouze 40 % své parcely a ustupuje od uliční čáry o 90 stop (ze stran o 30 stop), čímž vytváří prostor pro stromy, bazén a žulou vydlážděné náměstí. Seagram Building se nakonec stal inspirací pro změnu newyorského stavebního zákona, který začal výstavbu podobných domů aktivně podporovat. [130]

POPS jsou definována jako veřejně přístupná prostranství, která jsou vlastněna a spravována soukromými subjekty, nejčastěji developery nebo vlastníky nemovitostí.

Na jeho náklady a na jeho pozemku vzniká veřejné prostranství, nejčastěji jako otevřený prostor před budovou, náměstí, vnitřní pasáže, terasy, arkády, vnitřní atria nebo malé parky. Klíčovou podmínkou je, že tento prostor musí zůstat přístupný všem bez omezení. Za to, že poskytují přidanou hodnotu kvalitního veřejného prostorů, je developerovi umožněno intenzivnější využití pozemku, například vyšší počet podlaží nebo koeficient zastavění. Investor, který uvolní část pozemku pro vznik veřejného prostoru, si může navýšit celkovou podlažní plochu až o 20 %. Toto partnerství města se soukromým investorem přináší do města více zeleně a relaxačních ploch uvnitř husté zástavby, aniž by bylo město zatíženo náklady za vybudování nebo údržbu. Tento model je úspěšně využíván ve světových metropolích. Spolupráce mezi městem a developerem, při naplnění soukromého i veřejného zájmu pozitivně přispívá k udržitelnému rozvoji města. Negativně může být pohlíženo na regulování chování návštěvníků a tlak soukromého investora na využití pro komerční účely. Velkou výhodou této formy budování veřejného prostoru je, že vzniká ze soukromých prostředků, což zrychluje a zefektivňuje realizaci, a tak může vzniknout více takových míst za kratší dobu, aniž by byl zatížen veřejný rozpočet.

Propagace těchto prostor je mizivá, navýšení limitů výstavby majitelé POPS dosáhnou i bez zviditelnění. Jerold S. Kayden ve své studii definuje, jak by měla vypadat místa, které jsou určena veřejnosti a co by měla obsahovat. Následně byla velká část těchto míst upravena tak, aby vypadala jako veřejná. [130] On-line databáze apops.mas.org uveřejnila seznam POPS, lze zde dohledat majitele, autora, dobu volného přístupu apod. [131]

Tato místa obvykle slouží pro vykonávání velmi jednoduchých aktivit, jsou to místa pro setkávání, nebo k rychlé obědové pauze, kdy jsou tato místa naprosto vytížená. POPS místa navázaná na kancelářské objekty se s příchodem večera vyprazdňují. Vybavení je velmi jednoduché. Design a materiály jsou mnohdy okázalé a korespondují s budovou, ke které náleží. Drahé materiály jsou doplněny vodními plochami a vzrostlou zelení.

V New Yorku, kde byl tento koncept poprvé zaveden, existuje více než 500 takových míst. Město ve spolupráci s Jeroldem S. Kaydenem v roce 2007 aktualizovala pravidla pro navrhování POPSů, které vylučují zneužití výhod, které soukromý investor získává v případě, že taková místa zrealizuje. Tyto prostory musí zůstat přístupné a otevřené veřejnosti. Namísto parkovacích stání, zásobovacích ploch, či míst pro odpady jsou nyní jasně definovány prostorové nároky na místa k sezení, zeleň či osvětlení. POPS jsou

obvykle chráněny soukromou ostrahou, která hlídá dodržování pravidel pro užívání, například zákaz různého znečišťování, nebo hlasitého chování.

V dalších městech, jako je Toronto, San Francisco nebo Seattle, byly podobné iniciativy také implementovány.

Příklady POPS ve světě

- New York – Paley Park, Greenacre Park nebo Sony Plaza.
- Londýn – More London Riverside nebo Granary Square.
- Singapur – řada moderních výškových budov s veřejnými terasami, a zahradami.
- MetroTechCentr v Brooklynu.
- Zucotti Park.
- Occupy Wall Street.

Partnerství veřejného a soukromého sektoru BID – Business Improvement Districts

V New Yorku se tento princip zformoval v 70. letech 20. století v reakci na zhoršení stavu veřejných prostor. První vlnou byla v roce 1976 jednorázová investice města do Fulton Mall v Brooklynu za podmínky, že si vlastníci budou toto místo už nadále udržovat sami ze svých zdrojů, vydělaných nově probuzenou ekonomikou. V roce 1982 byla v New Yorku schválena legislativa, která umožnila majitelům nemovitostí vytvořit komunitní uskupení BID a zajistit si tak lepší kvalitu pro svou čtvrť. První BID se zformoval v roce 1984 při Union Square parku. Aktuálně jich je v New Yorku okolo 72. Mezi nejznámější patří Times Square, High Line, Broadway, Bryant Park a další.

BID představuje model partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP – Public Private Partnership). Veřejné prostranství zůstává v majetku města, které se o něj stará na základní úrovni, provede prvotní investici, ale soukromí vlastníci nebo nájemci nemovitostí a obchodních jednotek v dané lokalitě se kolektivně a dobrovolně podílejí na financování aktivit, údržbě, propagaci, bezpečnosti nebo organizace kulturních a komunitních akcí. Výsledkem je lepší správa městských čtvrtí, která pomáhá zvyšovat jejich atraktivitu pro obyvatele, podnikatele i návštěvníky. Cílem je udržet veřejný prostor v opravdu vysoké kvalitě a atraktivitě, a díky tomu pak tento prostor zpětně těží z návštěvnosti komerčních subjektů, roste atraktivita nemovitostí v sousedství, na které se nabalují další investice do konkrétní lokality. Tímto způsobem je možné dosáhnout

obnovy chátrajících čtvrtí. Správu BID obvykle zajišťuje nezisková organizace nebo výbor složený z místních podnikatelů a zástupců samosprávy.

Tato místa jsou propagována, aby nalákala návštěvníky, dobrovolníky a další členy komunity, a tím se tak dostala do povědomí lidí. Velké množství poutačů poukazuje na každodenní aktivity, reklamy lákají nové návštěvníky, aby byla zajištěna funkčnost veřejného prostoru. Obvykle se jedná o jednu nebo několik ulic kolem významného parku nebo náměstí.

BID je na rozdíl od POPS založena na principech komunity. Komunita z řad obyvatel a návštěvníků se stará o své okolí a vynakládá energii a prostředky na to, aby žili v kvalitním a hezkém prostředí. Parky a náměstí mají své komunitě přinášet zisk, aby mohla prosperovat, proto je nabídka aktivit velmi pestrá a je doplněna promyšleným vybavením. Stávají se tak cílem velkého množství návštěvníků. Pravidla pro vzhled zde nejsou definovaná, platí pouze návštěvní řád. Tato místa jsou obvykle v noční dobu uzavírána, a paradoxně se tak stávají vyhledávanými místy POPS, které jsou nonstop otevřené.

Příklady BID ve světě

New York (Times Square BID) – revitalizace jednoho z nejrušnějších komerčních center světa.

Londýn (West End BID) – zaměřený na podporu kultury, turismu a obchodní činnosti.

Praha (pokusy o zavedení BID v historickém centru) – snahy o zlepšení turisticky exponovaných oblastí.

Závěr

Vytváření a údržba veřejného prostoru z veřejných financí je mnohdy příliš nákladná, a prostředky, které jsou pro tyto účely vyhrazeny, jsou nedostatečné. Alternativní modely financování, jako POPS a BID, jsou postaveny na vzájemné spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem – městem a developerem, neboť harmonizace soukromého a veřejného zájmu pozitivně přispívá k rozvoji města. Zatímco POPS využívá motivaci developerů v rámci stavebních projektů, BID aktivizuje podnikatele a vlastníky nemovitostí k dlouhodobé péči o veřejný prostor. POPS se nejlépe uplatí jako hustá síť míst pro rychlé setkávání během shonu pracovního dne, ale nemůže nahradit plnohodnotný veřejný prostor – parky, ulice a náměstí, které vznikly na principu BID.

Oba principy by mohly být volnou inspirací k dosažení kvalitnějších veřejných prostor. POPS se uplatní v místech, kde chybí veřejné prostranství. BID přispěje ke zkvalitnění již existujícího veřejného prostoru. Vznik nových veřejných prostranství, nebo obnova zanedbaných může být zpomalena nedostatkem finančních prostředků či politické shody, a tak přínos soukromých investic by mohl celý proces urychlit. Dalším pozitivním dopadem kultivace a údržby veřejného prostoru je snížení kriminality.

Mezi negativní dopady řadíme privatizaci veřejného prostoru. Dalším rizikem, které aplikace těchto modelů přináší, je převaha komerčního segmentu oproti běžným občanům při rozhodovací procesech.

Metody POPS a BID nejsou v České republice oficiálně aplikovány. Principy, na kterých stojí tyto modely, se v určité míře objevují prostřednictvím dobrovolných iniciativ a spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem. [131]

Online prezentace: Rozvoj českých měst: Největší brzdou je proces povolování, komplikovaná je i komunikace mezi jednotlivými aktéry

V lednu 2021 se uskutečnila online prezentace s názvem "Rozvoj českých měst: Největší brzdou je proces povolování, komplikovaná je i komunikace mezi jednotlivými aktéry", pořádaná společností Deloitte. [42]

Cílem bylo představit, jak fungují kontribuce developerů ve městech jako Varšava, Mnichov, Bordeaux nebo Kodaň, a v čem by tyto příklady mohly být přínosné pro rozvoj českých měst. Prezentující svými příspěvky a cennou zpětnou vazbou významně přispěli k formování výsledků mé práce.

Analýza ukázala, že hlavní rozdíl mezi českými a zahraničními městy je patrný už v procesu územního plánování, který se obvykle skládá ze tří hlavních fází: příprava územního plánu, jeho rozpracování do podrobnějšího plánu (v Česku odpovídá regulačnímu plánu či územnímu rozhodnutí) a následné povolení k výstavbě.

Klíčová odlišnost, která ovlivňuje rychlost a efektivitu celého procesu, se nachází ve druhé fázi – zatímco v zahraničí schvaluje podrobné plány samotné město, v Česku je tento krok v kompetenci státní správy, což často vede k delším a složitějším schvalovacím procesům.

Pro zlepšení současné situace a přiblížení velkých českých měst úspěšným modelům rozvoje inspirovaným zahraničními metropolemi je nezbytné, aby se stát začal angažovat v reformě daňového systému.

Jedním z možných řešení by bylo snížení DPH na nové byty z 15 na 10 procent. Zbývajících 5 % by investoři odváděli přímo městům a obcím prostřednictvím místního poplatku, což by podpořilo rozvoj infrastruktury v lokalitách, kde nové byty vznikají.

V opačném případě se děje to, že samosprávy nemají dostatek financí na potřebný rozvoj infrastruktury, což často vede k blokování nové bytové výstavby.

Byly prezentovány klíčová zjištění, že v zahraničních městech je rozvoj koordinován efektivněji než v Česku. Město jako celek odpovídá za územní plánování a aktivně zapojuje developery do financování infrastruktury. Proces schvalování je centralizovaný, což znamená, že developer komunikuje pouze s jedním městským subjektem, což zjednodušuje administrativu. Díky tomu je povolovací proces výrazně rychlejší než v České republice. [8]

4.6.2 Zapojení veřejnosti v územním rozvoji

V této části výzkumu se zaměřuji na analyzování zkušeností, které města mají s prosazováním veřejných zájmů, připraveností měst na definování veřejného zájmu a metodami participace veřejnosti v územním rozvoji.

Územní rozvoj ovlivňuje každodenní život obyvatel, a proto je klíčové, aby veřejnost měla možnost se na něm podílet. Aktivní zapojení občanů do rozhodovacích procesů může vést k úspěšnosti realizací větších developerských projektu. Tato kapitola se zaměřuje na různé formy participace, včetně fenoménů NIMBY (Not In My Backyard) a YIMBY (Yes In My Backyard), které odrážejí odlišné postoje k novým záměrům v územním rozvoji. Dále se věnuje participativnímu plánování, jež umožňuje přímé zapojení občanů do tvorby urbanistických koncepcí, a významu vzdělávání a osvěty, které posilují informovanost a angažovanost veřejnosti v plánovacích procesech. [132][9]

4.6.2.1. NIMBY: Odpor vůči nové výstavbě ve vlastním okolí

Nesouhlas obyvatel, zejména těch ze sousedních lokalit, s novými záměry, včetně veřejně prospěšných staveb, které by mohly zlepšit kvalitu bydlení, často odráží spíše osobní zájmy než skutečný veřejný prospěch.

Tento český, ale i mezinárodní fenomén, známý jako **NIMBY efekt** (z anglického *Not In My Backyard*, tedy „Ne na mém dvorku“), vede k prodlužování povolovacích procesů a následnému zdražování nemovitostí. To negativně ovlivňuje udržitelný rozvoj měst,

dostupnost bydlení i občanskou vybavenost. Obyvatelé se často staví nejen proti rezidenční výstavbě, ale i proti projektům, které by mohly přinést pracovní místa.

Města se s tímto problémem potýkají od nástupu demokracie a zavedení územního plánování a správního řádu. Účastníci řízení, dotčené spolky či městské části mají právo vstoupit do schvalovacích procesů a podáváním námitek zasahovat do povolovacího řízení. Tento proces je v pořádku, pokud není zneužíván k prosazování osobních zájmů. Aby nebyl rozvoj blokován, měly by zájmy státu a veřejný prospěch mít silnější právní ochranu než zájmy jednotlivců či menšin.

Lidé chtějí žít a pracovat ve městech, ale poptávka po bydlení výrazně převyšuje nabídku. Starousedlíci často aktivně brání nové výstavbě, což je jedním z důvodů její stagnace. V důsledku toho se většina českých developerů potýká s dlouhými soudními spory, přičemž žaloby na odpůrce projektů kvůli ušlému zisku nejsou výjimkou. Problém souvisí i s minulostí, kdy byly developerské aktivity spojovány s politickými kontroverzemi, což vedlo k negativnímu vnímání pojmu „developer“.

Zlepšení situace by měl přinést nový stavební zákon, který ruší dvoustupňové řízení. Dříve se účastníci nejprve mohli odvolat proti územnímu rozhodnutí, a pokud jejich námítka zamítl stavební úřad i nadřízený orgán, mohli se znovu odvolat ve stavebním řízení. Tento proces často zpozdil projekty o 3–5 let, přičemž některé byly napadeny i po pravomocném povolení. [8]

Je proto zásadní odlišovat legitimní obavy obyvatel od snah blokovat výstavbu navzdory jejímu veřejnému prospěchu. Častou motivací stěžovatelů je strach ze zvýšené hustoty obyvatelstva a přetížení infrastruktury. Města se snaží tento problém řešit dohodami s investory, kteří mají povinnost kompenzovat zátěž v podobě finančního i nefinančního příspěvku na rozvoj veřejné a technické infrastruktury.

Další obavy se týkají zachování zelených ploch a veřejného prostoru. Dopady nové výstavby na životní prostředí a případná náhradní výsadba podléhají kontrole dotčených orgánů v rámci povolovacího řízení. Mezi časté argumenty proti novým projektům patří i obava ze znehodnocení okolní zástavby či ztráty výhledů.

Města v rámci územního plánování podporují využití proluk a revitalizaci brownfieldů, zatímco rozšiřování zástavby do volné krajiny je nežádoucí a odporuje principu města krátkých vzdáleností. Pokud je nový projekt v souladu s touto koncepcí, lze naopak očekávat zlepšení kvality prostředí dané lokality. [6]

4.6.2.2. YIMBY: Podpora rozvoje měst a kvalitní výstavby

Koncept YIMBY (z anglického Yes In My Backyard, tedy „Ano na mém dvorku“) představuje přístup podporující efektivní využití městského prostoru, vyšší hustotu zástavby a rozvoj občanské vybavenosti včetně dopravní infrastruktury. Na rozdíl od NIMBY, který se vyznačuje odporem k novým projektům, YIMBY hnutí usiluje o proaktivní zapojení veřejnosti a snižování negativních reakcí na výstavbu prostřednictvím informovanosti a dialogu. [133]

Ve městech se stále častěji objevují iniciativy, které se snaží minimalizovat odpor vůči nové výstavbě. Jedním z klíčových nástrojů je participace veřejnosti, kdy jsou lidé seznamováni s projekty již v raných fázích jejich přípravy. Města organizují diskuse, veřejná projednání a dotazníková šetření, která pomáhají získat zpětnou vazbu a případně upravit projekty tak, aby lépe reflektovaly potřeby obyvatel. Cílem těchto aktivit je předejít situacím, kdy veřejnost vyjadřuje nesouhlas až ve chvíli, kdy je projekt již ve finální fázi a možnosti změn jsou omezené.

Městská správa v tomto procesu často vystupuje jako mediátor, který občanům objasňuje přínosy plánovaných projektů. Klíčové je však rozlišovat mezi oprávněnými obavami obyvatel a neodůvodněným odporem k nové výstavbě.

Přestože kritika developerských projektů může být oprávněná, dlouhodobé blokování výstavby přináší negativní dopady – zhoršuje dostupnost bydlení, zvyšuje ceny nemovitostí a přispívá k vyliďňování měst. V situaci, kdy města usilují o udržitelný rozvoj v souladu s konceptem města krátkých vzdáleností, představuje odpor k výstavbě zásadní překážku. Podpora kvalitních urbanistických projektů je proto klíčová nejen pro hospodářský růst, ale také pro udržitelnost městského života.

Podpoře YIMBY se věnuje i hlavní město Praha, které se snaží podporovat výstavbu kvalitních projektů za aktivního zapojení veřejnosti. Jedním z příkladů občanských iniciativ v tomto směru je spolek YIMBY Praha, který se zaměřuje na otázky dostupného bydlení a udržitelného rozvoje. Tato iniciativa vznikla jako reakce na bytovou krizi a jejím cílem je otevřená diskuze o městském plánování a podpora opatření, která přispějí k lepší dostupnosti bydlení a kvalitnějšímu životu ve městě.

Hnutí YIMBY usiluje o rozvoj měst, který zajistí **dostupné bydlení** pro všechny skupiny obyvatel. Podpora nové výstavby a efektivní využívání městského prostoru pomáhá řešit bytovou krizi a zabránit nekontrolovanému růstu cen nemovitostí.

Kromě bydlení se YIMBY zaměřuje **na zvyšování kvality života** prostřednictvím lepší občanské vybavenosti, veřejných prostranství a promyšleného urbanismu. S tím souvisí i **efektivní dopravní infrastruktura**, která podporuje udržitelnou mobilitu a snižuje dopravní zatížení měst.

Důležitou prioritou je také šetrnost k přírodě, kdy YIMBY prosazuje výstavbu s ohledem na **ochranu zelených ploch a využívání brownfieldů** namísto neřízené expanze do volné krajiny.

Dalším cílem je vytváření **pracovních příležitostí**, které přispívají k prosperitě měst a snižují nutnost dojíždění. Udržitelný rozvoj a dostupné bydlení ve spojení s kvalitními pracovními podmínkami přispívají k tomu, aby byli **lidé zdravější a spokojenější**, což je jedním ze základních pilířů dobře fungujícího města. [134]

V Brně funguje iniciativa YIMBO (Yes In My Brno), která prostřednictvím své facebookové stránky vytváří prostor pro diskusi o městském plánování a podpoře udržitelného rozvoje. Je součástí globálního hnutí YIMBY a usiluje o to, aby se Brno stalo prosperujícím a dostupným městem pro všechny. [135]

Závěr:

Nesouhlas hlasitě deklarovaný obyvateli v sousedství nemusí být vždy odrazem veřejného zájmu, ale zase jen jiného soukromého zájmu. Odpor bývá motivován obavami ze ztráty výhledu, zvýšení dopravní zátěže nebo snížení hodnoty vlastní nemovitosti. Tyto úvahy však často opomíjejí širší souvislosti a skutečnost, že realizace projektu může přinést celospolečenské benefity, jako je dostupnější bydlení, lepší infrastruktura, nové pracovní příležitosti nebo vyšší kvalita veřejného prostoru, což přispívá k udržitelnému rozvoji města a jeho obyvatel.

4.6.2.3. Participativní plánování a zapojení veřejnosti

Prosazování veřejného zájmu v udržitelném rozvoji měst je komplexní proces, který vyžaduje kombinaci legislativních nástrojů, spolupráci mezi veřejným a soukromým sektorem, a aktivní zapojení veřejnosti.

Aktivní zapojení občanů do rozhodovacích procesů je klíčové pro dosažení konsenzu a legitimacy při plánování udržitelného rozvoje. Transparentní komunikace a participativní metody, jako jsou veřejné konzultace a workshopy, umožňují zohlednit potřeby a názory různých komunit.

Existují dva hlavní důvody, proč je participace důležitá. Prvním je porozumění potřebám obyvatel a jejich pohledu na současný stav města. Druhým je získání zpětné vazby k návrhům a plánům, které se jich přímo dotknou.

Definice participace

Termín participace se používá v různých významech, což může vést k nedorozuměním. Často dochází k zaměňování mezi pouhou účastí uživatelů na určité aktivitě (bez možnosti ovlivnit její nastavení) a skutečným zapojením, které znamená možnost ovlivňovat rozhodování a posílení postavení účastníků.

Podobně bývá nejasné rozlišení mezi úrovněmi participace – například informování a sběr připomínek bývají nesprávně považovány za rovnocenné partnerství a spolurozhodování, přestože se jedná o zcela odlišné formy zapojení veřejnosti.

Latinský původ slova participace („parte capere“) znamená „mít podíl“ na něčem, což ukazuje na její dvojí roli – je prostředkem k posílení zapojených osob i cílem samotného procesu. Pokud se participace omezuje jen na formální účast bez reálného vlivu, nejde o skutečné zapojení.

Participativní přístup je praktickou aplikací participace prostřednictvím konkrétních metod a technik, které umožňují aktivní a smysluplné zapojení zainteresovaných osob.

Cíle participace

- Zajištění demokratického a transparentního rozhodování
Zapojení veřejnosti do plánování města zvyšuje důvěru v samosprávu a posiluje otevřenost a legitimitu procesů.
- Lepší porozumění potřebám obyvatel
Účast veřejnosti umožňuje sběr cenných podnětů od lidí, kteří v dané oblasti žijí nebo ji využívají, což vede k efektivnějším a cílenějším řešením.
- Zvýšení kvality a udržitelnosti městského rozvoje
Zohlednění potřeb různých skupin obyvatel a podpora ekologických a sociálně odpovědných řešení přispívá k dlouhodobé udržitelnosti města.
- Posílení komunit a sociálních vazeb
Společné plánování podporuje komunitní rozvoj, budování vztahů mezi obyvateli a zapojení do správy města.
- Snížení konfliktů a zrychlení realizace projektů

Včasná komunikace a zapojení veřejnosti pomáhá předcházet sporům mezi samosprávou, investory a občany, což zkracuje proces schvalování a usnadňuje realizaci projektů.

- Efektivnější využití veřejných zdrojů

Zapojení obyvatel pomáhá lépe alokovat veřejné finance a zajistit, že investice do infrastruktury, dopravy či bydlení odpovídají skutečným potřebám města.

- Podpora inovativních a inkluzivních řešení

Participace umožňuje zohlednit pohledy různých skupin (např. seniorů, osob se zdravotním postižením, mladých rodin), čímž podporuje inkluzivní a kreativní přístupy v plánování města.

Metody participace

Mezi nejběžnější metody zapojení veřejnosti do plánovacích procesů můžeme řadit Setkání sousedů nad mapou, nebo Konzultační stánek:

- Setkání sousedů nad mapou

Cílem sousedského setkání je posoudit aktuální stav území očima jeho uživatelů a zjistit jejich potřeby. Během diskuse, která probíhá ve skupinách nad mapou dané lokality, účastníci sdílejí své podněty za podpory facilitátorů a zapisovatelů. Veškeré návrhy a připomínky občanů jsou průběžně zaznamenávány, zapisovány a zaneseny přímo do mapy, aby bylo možné vytvořit co nejpřesnější přehled o jejich požadavcích a potřebách.

Cílovou skupinou jsou rezidenti dotčeného území, majitelé nemovitostí a provozoven, častí návštěvníci.

- Seznam dalších jednotlivých metod:

- Komunitní vycházka nebo cyklo vyjíždka
- Den otevřených dveří
- Plánovací víkend
- Dotazníkové šetření (papírová i online verze)
- Novinová příloha
- Určování priorit
- Foto seminář
- Participační editace dokumentu
- Plánovací kancelář přímo v místě projektu
- Využití 3D modelů

- Pojízdné studio
- Uživatelské skupiny
- Video vzkazy
- Akční plánovací tým
- Konzultační stánek
- Plánovací turné
- Výstava ve veřejném prostoru
- Online konzultace
- Manifest místního designu – tzv. placebook
- Interaktivní prezentace analýz a návrhů
- Ideová soutěž
- Veřejný seminář – „Řekněte to“
- Fond na studie proveditelnosti pro místní iniciativy
- Elektronické hlasování
- Udílení cen
- Uliční slavnosti / akce
- Místní centrum architektury

Účast občanů v plánovacích procesech však neposiluje jen transparentnost a odpovědnost samosprávy, ale také přispívá k rozvoji místních komunit. V oblastech, kde jsou narušené sousedské vztahy nebo chybí pocit sounáležitosti, může participace pomoci obnovit vazby mezi lidmi a podpořit vzájemnou komunikaci.

Příklady dobré praxe u nás:

PRAHA

Zapojení občanů do plánování města se v Praze postupně stává běžnou praxí. Významnou roli v tomto procesu hraje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR), který v roce 2015 založil Kancelář participace. Tato kancelář se zaměřuje na zapojování občanů do plánovacích procesů města prostřednictvím různých metod, jako jsou dotazníková šetření, veřejná setkání či workshopy. Cílem je získat zpětnou vazbu od obyvatel a zahrnout jejich názory do urbanistických projektů, čímž se zvyšuje transparentnost a efektivita rozhodování.

V rámci pilotního programu, který byl zahájen v roce 2020, bylo v 12 městských částech Prahy vytvořeno 10 pozic koordinátorů participativního plánování. Tito koordinátoři se

věnují různorodým projektům, od revitalizace veřejných prostranství po strategické plánování a participativní rozpočty. Cílem programu je ověřit funkčnost této role a nastavit systém, který by umožnil zavedení koordinátorů participativního plánování ve všech městských částech Prahy.

Příklady projektů, do kterých jsou občané města zapojeni v rámci participace v různých městských částech Prahy, jmenujme:

Praha 1: Občané mohou od září do října 2024 podávat návrhy na projekty v oblastech infrastruktury, veřejných zařízení, ekologie či kulturních programů. Hlasování o těchto projektech proběhne v únoru 2025, přičemž realizace je plánována na období březen až prosinec 2025. [136]

Praha 4: Obyvatelé mohou do 28. února 2025 zasílat návrhy projektů zaměřených na veřejný prostor či opravy chodníků a komunikací. Hlasování proběhne od 25. dubna do 9. května 2025, přičemž k dispozici je celkem 3,5 milionu Kč. [137]

Praha 5:

Program "Zlepšuj pětku" umožňuje obyvatelům navrhopvat a hlasovat o projektech, které zlepší veřejný prostor. Mezi již realizované projekty patří například dětská lanovka na Barrandově, hrazdy v parku Sacré Coeur či obnova minigolfového hřiště na Barrandově. [138]

Praha 14:

Projekt "Čtrnáctka podle vás" podporuje aktivní zapojení občanů do rozvoje městské části. Obyvatelé mohou předkládat své návrhy na zlepšení veřejného prostoru a následně o nich hlasovat. [139]

Praha 15:

Občané mohli od 10. června do 29. července 2024 podávat návrhy do participativního rozpočtu. Nyní probíhá formální kontrola a brzy budou návrhy zveřejněny k hlasování. [136]

Dalším z klíčových nástrojů, které Praha využívá k podpoře udržitelného nástroje je **Místní Agenda 21 (MA21)**, což je mezinárodní program zaměřený na zlepšení kvality veřejné správy a implementaci principů udržitelného rozvoje s ohledem na místní podmínky. Tento program podporuje aktivní zapojení občanů do rozhodovacích procesů a strategického plánování. Například městská část Praha 14 dosáhla v roce 2021 nejvyšší kategorie A v rámci MA21, což svědčí o jejím závazku k udržitelnému rozvoji a efektivní participaci veřejnosti. [140]

BRNO

Město Brno zapojuje své obyvatele do rozvoje prostřednictvím několika participativních projektů. Za tímto účelem byl na Magistrátu města Brna v roce 2021 zřízen Odbor participace (PARO), jehož cílem je posílit občanskou angažovanost a podporovat zapojení veřejnosti do rozhodovacích procesů. Tento odbor koordinuje různé participační aktivity a poskytuje podporu občanům při jejich zapojení do rozvoje města:

Participativní rozpočet „Dáme na Vás“

Participativní rozpočet „Dáme na vás“ je iniciativa města Brna, která od roku 2017 umožňuje občanům přímo ovlivňovat využití části městského rozpočtu. Obyvatelé mohou navrhnout projekty na zlepšení veřejného prostoru a komunitního života, přičemž o realizaci rozhodují sami prostřednictvím hlasování. Pro devátý ročník v roce 2025 město vyčlenilo 35 milionů korun, přičemž maximální rozpočet na jeden projekt je stanoven na 5 milionů korun. Proces zahrnuje podávání návrhů, jejich posouzení z hlediska proveditelnosti a následné hlasování veřejnosti. Tímto způsobem Brno podporuje aktivní zapojení svých obyvatel do rozvoje města a posiluje občanskou společnost. [30]

Příklady oceněných projektů související s veřejnou vybaveností, které se díky této iniciativě zrealizovaly, jsou tyto:

Altánek – tančírna v parku, MČ Brno-střed, kultura, 2019

Přínos veřejnosti: Altánek – veřejná tančírna v parku slouží široké veřejnosti napříč všemi věkovými skupinami. Poskytl by prostor pro kulturní, sportovní i rekreační aktivity, stejně jako pro vzdělávání, relaxaci a zábavu. [30]

Nová krytá sportovní hala v Řečkovicích, MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hor, sport, 2019

Přínos veřejnosti: Nová krytá hala v Řečkovicích poskytuje odpovídající sportovní zázemí pro mládež i dospělé, a to minimálně po dobu pěti měsíců v roce. Díky nafukovací hale se zároveň uvolnila kapacita menších školních tělocvičen pro další volnočasové aktivity. [30]

Stromy pro život, Veřejná zeleň města Brna, p.o., zeleň, 2019

Přínos pro veřejnosti: Posílení kvality životního prostředí – kvalita ovzduší, snižování teploty ve městech, podpora biodiverzity a zadržování vody, vytváření příjemnějšího mikroklimatu. [30]

Městská galerie, MČ Brno-střed, kultura, 2019

Přínos pro veřejnosti: Zhodnocení veřejného prostoru.

Mládežnické klubovny pod Bílou horou, Kancelář participace, Brno Židenice, děti, 2018

Přínos pro veřejnosti: Nové prostory volnočasového areálu pod Bílou horou poskytují zázemí pro různé aktivity nejen pro děti, ale také pro dospělé z celého okolí. [30]

Knihovna – pulzující křižovatka Starého Brna, MČ Brno-střed, kultura, 2017

Přínos pro veřejnosti: Realizací projektu vzniklo komunitní centrum pro vzdělávání, setkávání a kulturní aktivity. Knihovna nabízí prostor pro školy, studenty i veřejnost, čímž posiluje sousedské vazby a vztah k místu. [30]

Příklady dalších hodnotných realizovaných projektů:

Dětské hřiště Akátky, Odbor participace MMB, Brno – Židenice / Vinohrady, děti, 2022

Přínos projektu: Toto dětské hřiště prošlo v roce 2024 rozsáhlou rekonstrukcí. Součástí lesoparku je také naučná stezka s deseti informačními panely o lese a jeho významu pro člověka. Pro dospělé a starší děti je k dispozici workout hřiště a venkovní posilovna. V blízkosti hřiště se nachází výletní restaurace Sherwood, která nabízí občerstvení a disponuje zahrádkou s dětským koutkem. [30]

Pumptrackové dráhy, Kancelář participace, sport, 2019

Přínos projektu: Dráhy pro cyklisty a skateboardisty byly vybudovány v městských částech Bosonohy, Medlánky a Bystřec. Tato moderní sportoviště nabízejí prostor pro rekreační i tréninkové aktivity pro všechny věkové kategorie. [30]

Lesní hřiště pro Lesnou a Královo Pole, Kancelář participace, Brno – sever, 2020

Přínos projektu: Rozšíření občanské vybavenosti sídlišť Sadová a Lesná, které současně motivuje děti k aktivnímu pohybu a trávení času v přírodě. [30]

Chodníček na koniklecové louce, Odbor participace MMB, Brno – Nový Lískovec, 2021

Přínos projektu: Na Kamenném vrchu byl vybudován chodníček, který umožňuje návštěvníkům procházet se chráněnou koniklecovou loukou, aniž by narušovali její ekosystém. Tento projekt kombinuje ochranu přírody s rekreačními aktivitami obyvatel. [30]

Otevřená data, data.brno.cz

Brno se stalo příkladem inovativní veřejné správy, která aktivně pracuje s otevřenými daty a využívá technologii ArcGIS Hub, který poskytuje veřejnosti přístup k aktuálním informacím o městě, což zvyšuje transparentnost a usnadňuje občanům zapojení do rozhodovacích procesů. Umožňuje komukoli stahovat aktuální data a využívat je ve vlastních projektech či systémech. Jeho význam však sahá dál než jen k poskytování dat – slouží také jako společná platforma pro Strategii #brno2050, klíčový dokument určující směr rozvoje města. Tím podporuje spolupráci mezi jednotlivými odbory městského úřadu a přispívá k efektivnějšímu plánování a řízení města.

Tento model nejenže přináší konkrétní výhody pro město i jeho obyvatele, ale zároveň slouží jako inspirace pro další města v České republice i ve světě, jak efektivně využívat otevřená data k udržitelnému rozvoji. [141]

OSTRAVA

Město Ostrava využilo participativní plánování konkrétně v rámci projektu fajnOVA, který byl zahájen v roce 2016. Tento projekt sloužil jako základ pro vytvoření Strategického plánu rozvoje města na období 2017–2023.

Strategický plán vymezuje hlavní směry rozvoje Ostravy, stanovuje konkrétní aktivity a opatření, která mají městu pomoci naplnit dlouhodobou vizi a do roku 2030 se přiblížit standardům moderních evropských metropolí s důrazem na dostupnost, kvalitu života a udržitelnost.

Obyvatelé Ostravy se do tvorby strategického plánu mohli zapojit různými způsoby. Dotazníkového šetření se zúčastnilo 6 800 lidí, zatímco dalších 8 000 osob vyjádřilo své názory prostřednictvím pocitových map a vzkazů městu během veřejných akcí. Možnost elektronického vyplnění pocitové mapy využilo dalších 1 200 lidí. Na sociálních sítích (Facebook, Instagram, Twitter) vznikla komunita fajnOVA, do které se zapojilo více než 3 500 lidí. Několik stovek obyvatel se zúčastnilo pracovních setkání nebo zaslalo připomínky k návrhům strategického plánu. Město zároveň průběžně umožňuje občanům předkládat vlastní projektové návrhy, které by pomohly naplnit strategické cíle. [142][32]

Kromě Ostravy probíhají podobné participativní aktivity i v dalších městech regionu. Například ve Frýdku-Místku byl v rámci projektu „Podpora komunitní práce v MSK“ realizován projekt Tři kroky pro kolonii válcoven. Jeho cílem bylo zapojit obyvatele sídliště Válcoven do plánování revitalizace jejich okolí, a to prostřednictvím vzdělávacího workshopu, kde se setkali zástupci různých komunit, včetně romské menšiny i většinové společnosti.

PARDUBICE

Pardubice se v letech 2012–2014 zapojily do procesu participativního kulturního plánování, v jehož rámci přizvaly ke spolupráci místní kulturní aktéry, veřejnost, politiky i odborníky. Cílem bylo společně definovat kulturní strategii města a posílit zapojení komunity do její tvorby.

Jedním z klíčových prvků bylo mapování kulturních hodnot, které probíhalo formou veřejných setkání v různých částech města, včetně periferních oblastí. Během těchto komunitních workshopů účastníci identifikovali významná kulturní místa, prostory pro setkávání, lokality s nevyužitým potenciálem, ale také místa, která již zanikla, avšak měla a stále mají symbolický význam pro místní komunitu.

[143]

Dalším příkladem participativního plánování je Nadace VIA, která prostřednictvím programů Umění žít spolu a Živá komunita podporuje aktivní občany usilující o zlepšení sousedského života. Tyto iniciativy pomáhají oživovat veřejný prostor, zlepšovat sousedské vztahy a posilovat komunitní spolupráci. Sdílená práce na společných projektech nejen zlepšuje kvalitu veřejných prostranství, ale také posiluje vztah obyvatel k místu, kde žijí. [144]

I v další českých městech mimo Prahu, Brno, Ostravu a Pardubice se efektivně využívají nástroje participace veřejnosti:

Otrokovice: Město zapojuje školní parlamenty do plánování rozvoje, čímž podporuje aktivní účast mladých obyvatel na rozhodovacích procesech. [145]

Liberec: Město spolupracuje s investory na rozvoji veřejné infrastruktury, což umožňuje efektivní realizaci projektů s přínosem pro komunitu. [108]

Ústí nad Orlicí: Komunikuje s mladou generací prostřednictvím Instagramu, čímž zlepšuje informovanost a zapojení mladých obyvatel do veřejného dění. [146]

Třinec: Využívá chytrou aplikaci pro hlášení mimořádných událostí, což zvyšuje interakci mezi občany a městskou správou. [147]

Opava: Město provozuje komunitní centrum "Paľanycja" na podporu válečných uprchlíků, čímž posiluje komunitní soudržnost a integraci. [148]

Nový Jičín: Vydal manuál "Atraktivní město" pro označování provozoven a reklamy, což přispívá k estetickému vzhledu veřejného prostoru. [149]

Jablonec nad Nisou: Město zřídilo osadní výbory jako součást systému posílení občanského zapojení při správě města. [150]

Slavkov u Brna: Město vypracovalo metodiku participativního řízení města, která slouží jako nástroj pro efektivní komunikaci a spolupráci mezi vedením města a občany. [151]

Tyto příklady ukazují, že participace veřejnosti je v českých městech stále více využívána jako efektivní nástroj pro zlepšení kvality života a rozvoj komunit.

Příklady dobré praxe ze zahraničí:

VÍDEŇ

Vídeň je známá aktivním zapojováním veřejnosti do územního plánování. Participativní územní plán rozvoje města Vídeň stanovuje jasná pravidla a principy pro zapojení veřejnosti do územního plánování. Jedním z klíčových prvků je tzv. participativní smyčka: pozvání – účast – zpětná vazba. Díky tomu jsou rozhodovací procesy v územním plánování jednotlivých městských částí pro občany přehlednější a srozumitelnější. [152]

Závěr:

Efektivní zapojení občanů urychluje schvalování projektů a šetří zdroje. Správně nastavená participace umožňuje zapojení různých skupin obyvatel, včetně seniorů, rodin v sociální nouzi nebo hendikepovaných.

V poslední době některá města začínají vyžadovat konzultace s veřejností při přípravě strategických dokumentů. Metody participace zahrnují dotazníky, pocitové mapy, veřejná setkání, diskuzní fóra či online platformy. Výsledky těchto aktivit však bývají zřídka systematicky vyhodnocovány a jejich skutečný dopad na rozhodování zůstává často nejasný. [5]

4.6.2.4. Vzdělávání a osvěta

Efektivní vzdělávání a osvěta hrají klíčovou roli v prosazování principů udržitelného rozvoje napříč společnostmi. Informování a vzdělávání občanů, úředníků i podnikatelů pomáhá vytvářet prostředí, kde se udržitelná řešení stávají standardem a jsou systematicky začleňována do každodenního rozhodování a praxe.

Jedním z nejúčinnějších způsobů, jak šířit osvětu, je pořádání interaktivních akcí zaměřených na konkrétní témata udržitelnosti.

Workshopy a semináře umožňují účastníkům aktivně se zapojit, diskutovat a hledat řešení reálných problémů souvisejících s ekologickou, ekonomickou a sociální udržitelností.

Veřejné debaty a přednášky přinášejí odborné poznatky srozumitelnou formou a zapojují veřejnost do diskusí o klíčových tématech, jako je změna klimatu, energetická efektivita, odpovědná spotřeba nebo chytrá města.

Tematické festivaly a kampaně například Den udržitelnosti, Týden klimatické osvěty nebo Dny bez aut pomáhají poutavou formou zapojit širokou veřejnost a zvýšit její povědomí o možnostech udržitelných životních stylů.

Vzdělávání pro udržitelný rozvoj je v České republice podporováno prostřednictvím různých strategií a programů.

Propojení podnikatelské sféry s tématy udržitelnosti je v České republice podporováno prostřednictvím konferencí a profesních platforem. [153]

4.6.3 Strategické plánování v souladu s udržitelnými principy

Propojení strategického a územního plánování je nezbytné pro koordinovaný rozvoj měst. Tento přístup zajišťuje, že dlouhodobé cíle udržitelnosti jsou reflektovány v konkrétních územních plánech a regulačních opatřeních.[154]

Strategické plánování definuje cíle a vize rozvoje měst a obcí, zatímco územní plánování určuje konkrétní pravidla pro využití prostoru a zajišťuje, aby se rozvoj území odehrával koordinovaně. Hlavním úkolem obcí je vyvážit soukromé a veřejné zájmy, což je často složitý proces. V České republice má územní plánování spíše regulační charakter, zatímco strategické plánování se soustředí na dlouhodobé cíle a směřování rozvoje.

Často se vede debata o tom, zda je důležitější strategické, nebo územní plánování. Zahraniční i tuzemské zkušenosti však ukazují, že tato otázka je bezpředmětná – pro efektivní rozvoj obcí je klíčové, aby strategické, územní a ekonomické plánování fungovalo v jednotném rámci. Důležitou roli zde hraje také otevřená komunikace mezi všemi zainteresovanými stranami, která umožňuje sladit jednotlivé aspekty rozvoje a předejít zbytečným konfliktům. [29]

4.6.3.1. Město krátkých vzdáleností

Tento současný přístup k urbanismu má za cíl zajistit veškeré základní služby (školy, školy, obchody, zdravotní péče, kultura a sport) dostupné v krátké docházkové nebo

dojezdové vzdálenosti – ideálně do 15 minut chůze či jízdy na kole. Usiluje o snížení závislosti na autech a zvýšení kvality života v městských centrech podporováním cyklistické dopravy, a rozvojem pěších zón. Posílení a zefektivnění veřejné dopravy a tím snížení individuální automobilové dopravy zejména v centrech měst eliminuje dopravní zácpy, sníží emise CO₂ a zlepšuje kvalitu života v městských centrech. Města přirozeně investují do údržby a rozvoje veřejných prostor, zeleně a rekreačních zón a současně podporují lokálních obchody a trhy. Město není rozděleno na monofunkční zóny (jen bydlení, a kanceláře), ale propojuje je různé využití.

V současnosti mají všechna česká města s více než 40 000 obyvateli vypracovaný Plán udržitelné městské mobility (PUMM), známý také pod anglickou zkratkou SUMP (Sustainable Urban Mobility Plan). [155]Kromě těchto větších měst si podobné plány zpracovalo i několik menších sídel, která se rovněž zaměřují na udržitelný rozvoj dopravy.

Koncept města krátkých vzdáleností má za cíl zlepšit kvalitu života jeho obyvatel. Zaměřuje se na podporu aktivní dopravy, jako je chůze, jízda na kole nebo koloběžce, což zároveň přispívá k udržení zdravého životního stylu a větší pohybové aktivitě v každodenním životě.

Zahraniční reference:

VÍDEŇ

Vídeň je dlouhodobě ve vedoucí pozici v oblasti městské mobility a je inspirací pro další evropská města, která se snaží najít udržitelnější dopravní řešení.

Město nabízí roční jízdenku na MHD za 365 EUR (1 EUR/den), což vedlo ke zvýšení počtu uživatelů veřejné dopravy. Vídeň zlevňuje své roční jízdné z 449 EUR v roce 2012 na nynějších 365 EUR a plánuje ji za tuto cenu udržet alespoň do roku 2026. Počet držitelů roční jízdenky ve Vídni se původně pohyboval mezi 300 a 400 tisíci, zatímco ve městě bylo registrováno přibližně 700 tisíc osobních automobilů. I přes rostoucí inflaci, zůstala cena ročního kuponu 13 let neměnná, zatímco se počet aut nepatrně zvýšil na 730 tisíc, počet ročních jízdenek se zdvojnásobil až ztrojnásobil a nedávno překročil hranici milionu vydaných kuponů, tedy zhruba každý druhý obyvatel dvoumilionové Vídně využívá roční předplatné. Vídeň si dlouhodobě uvědomuje, že kombinace dostupné ceny jízdného a husté dopravní sítě je klíčem k úspěšnému fungování veřejné dopravy.

Aktuálně Vídeňský dopravní podnik zvažuje experiment, do kterého by se zapojilo až 40 domácností, které by přijaly výzvu – nevyužívat svůj osobní automobil po dobu tří

měsíců. Na oplátku by měla každá tato domácnost obdržet rozpočet ve výši 500 eur na měsíc na využívání veřejné dopravy, sdílená kola či jiné udržitelé alternativy. Cílem je analyzovat, jak se jejich cestovní návyky a náklady na dopravu proměnily ve srovnání s obdobím, kdy pravidelně jezdili vlastním autem. „*Chceme ukázat, že veřejná doprava a sdílené služby mohou být plnohodnotnou alternativou k vlastnictví auta,*“ uvedla jednatelka Wiener Linien Alexandra Reinagl. [156]

PAŘÍŽ

Paříž, považovaná za kolébkou konceptu 15minutového města (15mC), patří mezi jeho průkopníky a aktivně ho uvádí do praxe. Pařížská varianta tohoto modelu, označovaná jako „*Ville du quart d'heure*“, usiluje o revoluci v městské dostupnosti, jejímž cílem je vytvořit síť snadno dostupných služeb, které pokryjí široké spektrum každodenních potřeb obyvatel. To zahrnuje například zajištění základních služeb a infrastruktury v docházkové vzdálenosti. [157]

Kromě implementace konceptu 15mC se soustředí zejména na zahušťování sítě cyklostezek a pěších zón, a transformaci veřejných prostranství. Město koordinovaně přeměňuje školní dvory a mateřské školky na komunitní centra, která jsou otevřená i po skončení výuky a o víkendech, čímž občanům poskytují více plochy pro rekreace a podporuje tak život v komunitě.

Paříž omezuje dopravu v centru města, v centrálních čtvrtích města je povolen vjezd pouze rezidentům, nebo zásobování za konkrétním účelem, což má za cíl snížit provoz až o 30 % a zlepšit kvalitu ovzduší. [158]

Nový klimatický plán francouzského hlavního města na období let 2024–30 radnice zveřejnila v listopadu 2024. V reakci na klimatické změny a s tím spojené výrazné vlny veder chce Paříž zrušit až 60 000 parkovacích míst ve městě, aby uvolnila místo stromům, záhonům, ale i zmiňovaným cyklostezkám a chodníkům, podporující koncept 15mC. Vzniknout by mělo až 300 hektarů nových zelených ploch. Paříž zavedla sníženou rychlost v jízdních pruzích, které jsou dostupné všem, zvýšily se poplatky za vjezd a parkování SUV vozidel, zakázala prodej nafty na čerpacích stanicích uvnitř města, a plánuje se další zpřísnění těchto pravidel, aby se zlepšila kvalita ovzduší. [159; 157]

PRAHA

Praha se aktivně snaží implementovat koncept města krátkých vzdáleností, kterým by zajistila svým obyvatelům lepší kvalitu života, ale zároveň podpořila udržitelnost, mobilitu a snížení závislosti na automobilové dopravě. Podobně jako Vídeň rozšiřuje svou tramvajovou síť a síť metra a snižuje cenu ročního jízdného MHD. Roční jízdenka pražskou městskou hromadnou dopravu stojí 3 650 Kč, což odpovídá 10 Kč na den. Tato cena platí od roku 2015.

V souladu s touto filozofií hlavní město Praha podniká následující kroky:

Strategické plánování: Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace z roku 2016 zdůrazňuje potřebu rozvoje kompaktního města v souladu s principy města krátkých vzdáleností. [44]

Územní rozvoj: Programové prohlášení pražské koalice pro období 2022–2026 zdůrazňuje potřebu vytvářet čtvrti s kvalitním urbanismem, které zahrnují obchody, restaurace, školy a parky. Tento přístup má zajistit rovnoměrnou dostupnost základní vybavenosti a snížit závislost obyvatel na automobilech. [154]

Spolupráce s investory: Existuje zde metodika spoluúčasti investorů na rozvoji hl. m. Prahy, schválená 27. ledna 2023 [87]. Tento dokument definuje doporučenou spoluúčast developerů na nákladech spojených s veřejnou infrastrukturou a veřejnou vybaveností, čímž se má zabránit vzniku nových čtvrtí bez odpovídající infrastruktury.

V České republice se princip města krátkých vzdáleností odráží v různých strategických, politických a metodických dokumentech. Mezi klíčové patří Zásady urbánní politiky České republiky [160], které slouží jako závazný dokument pro ústřední orgány státní správy při tvorbě koncepčních dokumentů s urbánním zaměřením. Jednou z hlavních priorit tohoto dokumentu je polycentrický rozvoj sídel a podpora kompaktního města krátkých vzdáleností.

V současnosti se diskutuje o možném zvýšení ceny roční jízdenky na 7 300 Kč, tedy dvojnásobek současné částky. Praha by chtěla zavádět i další pravidla a řídit se konceptem 15mC, ale překážkou se aktuálně zdá být složitá struktura a rozložení pravomocí. [161]

BRNO

Brno následuje svůj potenciál stát se městem krátkých vzdáleností. Tento koncept je zakotven v novém územním plánu města [35], který byl schválen v prosinci 2024 a vstoupil v platnost na přelomu ledna a února 2025. Nový územní plán klade důraz na rozvoj center a polyfunkčnost – mísení funkcí, čímž se snižují nároky na dopravu. Podporuje důsledné využití zastavěného území – zastavování proluk, či revitalizace brownfieldů. Příkladem je projekt Nová Zbrojovka [39], kde na místě bývalé továrny vzniká moderní čtvrť s bydlením, kanceláři, školami a veřejnými prostranstvími. Tento projekt podporuje koncept města krátkých vzdáleností tím, že kombinuje různé funkce na jednom místě, což obyvatelům umožňuje mít vše potřebné v docházkové vzdálenosti.

Součástí Územního plánu je také rozvoj udržitelné dopravy, včetně výstavby tzv. severojižního kolejového diametru, který by měl propojit nové hlavní nádraží s centrem města a dalšími částmi Brna. Nový územní plán by měl přispět k vytvoření kompaktního a udržitelného městského prostředí a zpomalit rozpínání města do krajiny, která by se rozšiřovala na úkor přírodního zázemí města.

Nový územní plán vymezuje devět klíčových rozvojových oblastí, které jsou strategicky rozmístěny po celém městě (Rozvojových lokalit je v územním plánu vymezeno celkem 328) [38]. Jsou to místa a stavby, které ztratily svoji původní funkci a často jsou zchátralé. Nový územní plán umožní jejich nové využití. Jedná se o lokality, na jejichž přípravě město pracuje dlouhodobě a které by měly být prioritní pro budoucí rozvoj. Cílem těchto projektů je rozšířit plochy určené pro bydlení, pracovní příležitosti i volnočasové aktivity a zároveň podpořit revitalizaci brownfieldů, tedy nevyužívaných průmyslových areálů v centrální i širší části města. V těchto oblastech je nutné vybudovat potřebnou infrastrukturu, včetně silnic, tramvajových tratí, kanalizace a dalších nezbytných sítí, aby se mohly efektivně rozvíjet. **Jedná se o tyto rozvojové lokality:**

Rozvojová oblast jižní čtvrť Trnitá:

Toto území se nachází mezi stávajícím a nově plánovaným nádražím, a úzce souvisí s rozsáhlou modernizací Železničního uzlu Brno (ŽUB). Cílem je vytvořit zcela novou čtvrť, která nabídne domov pro 10 až 15 tisíc obyvatel. Ti budou mít snadný přístup do centra města, k nádraží i k řece. [38; 162]

Rozvojová oblast Západní brána

Oblast u ulice Jihlavská je určena pro rezidenční zástavbu doplněnou o komerční a občanskou vybavenost. Díky své poloze je již dlouhodobě považována za vhodné místo pro výškové budovy, protože nenarušuje městské panorama ani pohledy na Špilberk či Petrov. Lokalita bude mít dobré napojení na veřejnou dopravu, a to díky plánovanému prodloužení tramvajové trati. Po dokončení zde najde nové bydlení přibližně tři tisíce obyvatel. [38]

Rozvojová oblast Špitálka

Lokalita nacházející se v těsné blízkosti historického centra Brna. Cílem je přeměnit bývalé průmyslové území, včetně části areálu brněnské teplárny a nevyužívaných brownfieldů, na inovativní městskou čtvrť s bydlením, kanceláři a veřejnými prostranstvími. Projekt klade důraz na chytré technologie, udržitelnost a efektivní hospodaření s energiemi. Klíčovým prvkem pro rozvoj oblasti je dokončení dopravní infrastruktury. Klíčovou podmínkou pro rozvoj lokality je vybudování nové dopravní infrastruktury. [38]

Na řešení budoucí podoby Špitálky byla vypsána mezinárodní ideová soutěž, organizovaná Kanceláří architekta města Brna (KAM), vítězným návrhem se stal projekt pražského ateliéru Aulík Fišer architekti. [40]

Rozvojová oblast Zbrojovka

Ideou projektu je transformace bývalého areálu Zbrojovky na moderní městskou čtvrť, která nabídne bydlení, kanceláře, obchody, školy i veřejná prostranství.

Tento projekt je v souladu s principy města krátkých vzdáleností, což znamená, že obyvatelé budou mít veškeré potřebné služby a infrastrukturu snadno dostupné v docházkové vzdálenosti. Plán zahrnuje rekonstrukci historických budov, lepší propojení s okolními částmi města a rozvoj dopravní infrastruktury. [38]

Nová Zbrojovka patří mezi nejrozsáhlejší urbanistické projekty v Brně, jejichž cílem je oživit nevyužité průmyslové oblasti a vytvořit z nich plnohodnotné městské prostředí.

(Tato lokalita byla zpracována jako Případová studie a hodnocena sadou indikátorů.) [39]

Rozvojová oblast Přízřenice a Dolní Heršpice

Projekt nové městské čtvrti se nachází v jižní části Brna a je jednou z klíčových lokalit určených pro budoucí rozvoj města. Cílem je využít dostupné území pro výstavbu nového bydlení, komerčních prostor a občanské vybavenosti, čímž se podpoří koncept města krátkých vzdáleností.

Plánované změny zahrnují lepší napojení na městskou infrastrukturu, rozvoj veřejné dopravy a posílení dopravní dostupnosti. Přízřenice se tak postupně promění v moderní městskou čtvrť, která nabídne kvalitní podmínky pro bydlení i podnikání. [38]

Rozvojová oblast Bosonohy – Chironova

Rozvojová oblast Bosonohy–Chironova představuje ambiciózní plán města Brna na vybudování nové čtvrti na dosud nezastavěném území. Tato oblast, označovaná také jako "Nové Bosonohy", nabízí značný rezidenční potenciál s možností rozvoje komerčních a občanských služeb. Klíčovým předpokladem pro realizaci tohoto projektu je vybudování potřebné dopravní infrastruktury, včetně nové tramvajové trati, a efektivního systému odvodnění. Očekává se, že počet obyvatel Bosonoh by se mohl zvýšit ze současných 2 500 na dvojnásobek. [38]

Pro toto území byla zpracována v letech 2020–2022 Územní studie, která měla za cíl najít rovnováhu mezi zastavěným územím i krajinou obklopující Bosonohy a vyřešit dlouhodobé dopravní problémy v území. Zároveň jde o dokument, který v jednom místě koordinuje investiční záměry kraje, města a jeho městských částí i soukromých subjektů. [163]

Rozvojová oblast Řečkovice

Rozvojová oblast Řečkovice, definovaná v novém územním plánu Brna, se zaměřuje na rozvoj bydlení a dalších městských funkcí v severní části města. Klíčovým předpokladem pro tuto oblast je dobudování dopravní infrastruktury, včetně prodloužení tramvajové linky z Banskobystrické ulice k bývalým kasárnám. Tento krok by měl zlepšit dopravní dostupnost a podpořit integraci nové zástavby s okolními částmi města. [38]

Rozvojová oblast v blízkosti brněnského letiště

Oblast mezi letištěm a dálnicí D1, určena pro logistické a skladové areály v blízkosti brněnského letiště. Cílem je vytvořit moderní logistické zázemí, které usnadní přepravu zboží a napojení na mezinárodní obchodní trasy.

Díky své poloze bude centrum dobře dostupné silniční, železniční i leteckou dopravou, čímž se podpoří efektivní distribuce zboží a rozvoj průmyslové a obchodní infrastruktury v regionu. Tento projekt má posílit ekonomiku města Brna a zároveň zajistit lepší využití dopravních kapacit letiště v Tuřanech. [38]

Rozvojová oblast Červený kopec

Projekt zahrnuje výstavbu rodinných a bytových domů pro až 10 000 obyvatel. Klíčovým prvkem je nová silnice propojující ulice Vinohrady a Kamenice, která zajistí dopravní obslužnost oblasti. Realizace projektu je podmíněna investicemi do dopravní a technické infrastruktury, včetně napojení na stávající tramvajové linky a další formy veřejné dopravy. Územní studie také prověřuje možnosti odkanalizování a etapizace výstavby v závislosti na kapacitě infrastruktury. [164]

Tyto stručné rešerše o rozvojových lokalitách v Brně doplňují výsledky třetí části výzkumu s cílem získat celkový obraz o výsledném hodnocení udržitelnosti konkrétního řešení.

4.6.3.2. Ochrana zelených ploch a adaptace měst na změnu klimatu

Města nastavují pravidla spolupráce s developery tak, aby byli motivováni k výstavbě kvalitních a udržitelných projektů.

Ochrana zelených ploch a adaptace měst na změnu klimatu jsou klíčovými prvky strategického plánování zaměřeného na udržitelnost. Zelená infrastruktura, zahrnující parky, stromořadí, zelené střechy a fasády, hraje zásadní roli v ochlazování městského prostředí, zlepšování kvality ovzduší a zadržování dešťové vody. Strategické dokumenty, jako je "Národní akční plán adaptace na změnu klimatu", zdůrazňují potřebu plánování, zakládání a údržby této infrastruktury pro zmírnění negativních dopadů klimatických změn.

Města, jako například Praha, implementují konkrétní opatření v rámci svých adaptačních strategií. Patří sem podpora zelených střech, revitalizace vnitrobloků a instalace mlžátek

a pítek v ulicích, což přispívá k ochlazení prostředí a zlepšení kvality života obyvatel. [165; 12]

4.6.3.3. Podpora obnovitelných zdrojů a energetické soběstačnosti

Podpora obnovitelných zdrojů energie a energetické soběstačnosti je klíčovým aspektem strategického plánování České republiky v souladu s udržitelnými principy. Cílem je zvýšit podíl obnovitelných zdrojů na hrubé konečné spotřebě energie na 22 % do roku 2030. [166]

Pro dosažení těchto ambiciózních cílů je nezbytné integrovat obnovitelné zdroje energie, jako jsou solární a větrné elektrárny, do národního energetického mixu. Ministerstvo životního prostředí proto připravilo "Metodiku výběru oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie", která poskytuje návod pro identifikaci vhodných lokalit pro instalaci těchto zdrojů s ohledem na environmentální a sociální aspekty.

Kromě toho vláda schválila plán modernizace energetiky, který se zaměřuje na rozvoj chytrých sítí a integraci inovativních technologií. Tento plán podporuje efektivní řízení přenosových a distribučních sítí a usnadňuje integraci obnovitelných zdrojů energie, systémů skladování a chytrého měření. [167]

Podpora komunitní energetiky je dalším důležitým krokem k dosažení energetické soběstačnosti. Ministerstvo životního prostředí proto spustilo program na podporu zakládání energetických společenství, která umožňují obcím a místním komunitám společně investovat do obnovitelných zdrojů a sdílet vyrobenou energii. [168]

V České republice se statutární města aktivně zapojují do podpory obnovitelných zdrojů energie a zvyšování energetické soběstačnosti prostřednictvím různých projektů a strategií (akčních plánů). Litoměřice investují osazují střechy obecních budov solárními panely, které by snížily náklady na provoz veřejných budov. [169]

Existuje i několik obcí, které úspěšně implementovaly projekty zaměřené na podporu obnovitelných zdrojů energie a energetickou soběstačnost. Zde jsou dva příklady:

Kněžice (Středočeský kraj):

Obec Kněžice, s přibližně 500 obyvateli, je známá jako první energeticky soběstačná obec v ČR. Klíčovým prvkem je bioplynová stanice s kogenerační jednotkou a kotelna na biomasu. Tyto zdroje pokrývají veškerou spotřebu tepla v obci a vyrábějí téměř dvojnásobek potřebné elektrické energie. Přebytečné teplo je distribuováno do

domácností prostřednictvím centrálního zásobování teplem. Tímto způsobem obec ročně ušetří přibližně 2800 tun uhlí a sníží emise CO₂ o 8600 tun. [170]

Hostětín (Zlínský kraj):

Hostětín, s populací kolem 240 obyvatel, se postupně transformuje směrem k energetické soběstačnosti a udržitelnému rozvoji. Obec provozuje kotelnu na biomasu, která vytápí většinu domů, a na několika budovách jsou instalovány solární kolektory pro ohřev vody. Dále zde funguje fotovoltaická elektrárna a kořenová čistírna odpadních vod. Tyto projekty nejen snižují energetickou náročnost obce, ale také slouží jako modelové příklady pro další regiony. [171]

Tyto příklady ukazují, že i malé obce mohou úspěšně realizovat projekty zaměřené na obnovitelné zdroje energie a dosáhnout tak energetické soběstačnosti.

NĚMECKO:

Ve německém Freiburgu, Německu, byla vybudována solární čtvrť známá jako Solarsiedlung am Schlierberg, kterou navrhl architekt Rolf Disch. Tato čtvrť zahrnuje 59 domů, které produkují více energie, než samy spotřebují, díky využití fotovoltaických panelů a dalších energeticky efektivních technologií. Součástí projektu je také komerční budova Sonnenschiff (Sluneční loď), která generuje čtyřnásobek své vlastní spotřeby energie. [172]

RAKOUSKO:

Rakousko si v oblasti ochrany klimatu stanovilo konkrétní cíle, mezi které patří dosažení uhlíkové neutrality do roku 2040 a zajištění, aby veškerá spotřebovaná elektřina pocházela z obnovitelných zdrojů nejpozději do roku 2030.

Vídeň plánuje významné rozšíření geotermálních elektráren pro zásobování domácností, přičemž do roku 2030 chce tímto způsobem pokrýt až 20 % městského vytápění. Další důležitou oblastí je podpora bioplynových stanic, jejichž rozvoj by měl pomoci nahradit část spotřeby zemního plynu zeleným plynem (zelený vodík).[173]

Rakouské projekty ukazují, že diverzifikace obnovitelných zdrojů a technologické inovace jsou klíčem k dosažení udržitelné energetiky a snížení emisí CO₂. Současně vytvářejí příležitosti pro investice i mezinárodní spolupráci, včetně zapojení zahraničních firem a dodavatelů.

4.6.3.4. Dostupné bydlení a regulace spekulací s nemovitostmi

Rostoucí ceny nemovitostí a spekulativní investice vedou k narušení trhu s bydlením, což zhoršuje dostupnost bydlení pro širokou veřejnost. Regulace spekulací s nemovitostmi se proto stává významným nástrojem, jak zajistit udržitelný rozvoj měst a ochranu veřejného zájmu.

Krátkodobé pronájmy, zejména prostřednictvím platform jako Airbnb, se v posledních letech staly rozšířeným fenoménem ve velkých evropských městech. Tento trend přinesl ekonomické benefity pro majitele nemovitostí a turistický sektor, ale i negativní dopady, zejména na dostupnost bydlení pro místní obyvatele. Prudký nárůst krátkodobých pronájmů způsobil pokles dostupnosti dlouhodobých nájmu a růst cen bydlení, což vedlo k nutnosti zavést regulační opatření. V této kapitole jsem analyzovala, jakými mechanismy města v souladu s veřejným zájmem (dostupné bydlení) regulují tento negativní fenomén.[9][174]

Regulační opatření v evropských městech

PRAHA

V reakci na rostoucí počet nemovitostí pronajímaných přes platformy typu Airbnb připravuje Praha novelu živnostenského zákona, která umožní městu regulovat krátkodobé pronájmy. Cílem je omezit spekulativní nákupy bytů určených ke komerčnímu pronájmu a stabilizovat trh s bydlením. [175]

BARCELONA

Toto město zavedlo přísná opatření proti nelegálním krátkodobým pronájmům. Od roku 2016 bylo uzavřeno 9 700 nelegálních turistických bytů a téměř 3 500 bytů bylo navraceno k dlouhodobému bydlení pro místní obyvatele. Do roku 2028 plánuje Barcelona zrušit všechny licence pro krátkodobé pronájmy, čímž chce bojovat proti rostoucím cenám nemovitostí a nedostupnosti bydlení. [176; 177]

BERLÍN

Berlín se také potýkal s negativními dopady krátkodobých pronájmů na bydlení. Město zavedlo opatření, které zakazuje plné pronajímání celých bytů skrze Airbnb a podobné platformy. Majitelé mohou nabízet pouze jednotlivé pokoje v rámci vlastního bydlení, což omezuje masové využívání nemovitostí k turistickým účelům. [178]

Opatření proti spekulativnímu držení nevyužitých nemovitostí

PAŘÍŽ

Paříž v roce 2017 ztrojnásobila daň z druhého bydlení, aby motivovala vlastníky nemovitostí k dlouhodobému pronájmu a omezila spekulativní držení nevyužitých bytů. Tímto opatřením se město snaží zvýšit dostupnost bydlení pro místní obyvatele a zabránit tomu, aby byty sloužily pouze jako investiční nástroje bez reálného využití. [179]

AMSTERDAM A BARCELONA

Amsterdam a Barcelona nařídily developerům, aby určitý podíl nově postavených bytů byl pronajímán pod regulovaným nájemným. Toto opatření pomáhá stabilizovat trh s bydlením a zajistit, že se nové bydlení nestane pouze předmětem investic, ale bude skutečně sloužit k bydlení. [180]

Závěr:

Regulační opatření zavedená v evropských metropolích, jako jsou Praha, Amsterdam nebo Barcelona, vedla ke zvýšení dostupnosti bytů pro místní obyvatele. Zároveň přispěla ke stabilizaci cen nájmu a zabránila jejich neúměrnému růstu. Dalším důležitým efektem bylo omezení spekulativního držení nemovitostí bez reálného využití. Tyto kroky ukazují, že regulace krátkodobých pronájmů a opatření proti spekulativním investicím mohou účinně pomoci stabilizovat trh s bydlením a zajistit dostupnost nemovitostí pro obyvatele velkých měst.

4.6.3.5. Transparentní územní plánování:

Transparentní územní plánování je klíčovým nástrojem pro efektivní prosazování veřejného zájmu v městském rozvoji. Jasně definované procesy a otevřená komunikace mezi městem, občany a developery umožňují harmonický rozvoj, který zohledňuje potřeby veřejnosti i investiční záměry.

Zveřejňování územně plánovacích dokumentů a pravidelné konzultace s občany zajišťují, že rozvoj města probíhá v souladu s dlouhodobými strategickými cíli a reflektuje potřeby místní komunity. Digitalizace územního plánování a online přístup k informacím posilují kontrolu veřejnosti nad rozhodovacími procesy a zamezují netransparentnímu schvalování projektů.

Součástí transparentního plánování je také nastavení jasných pravidel pro spolupráci s developery, například prostřednictvím plánovacích smluv či kontribučních mechanismů, které zajistí, že nové projekty přinesou prospěch i veřejné infrastruktuře.

Tento přístup pomáhá předcházet konfliktům a podporuje udržitelný rozvoj měst s důrazem na kvalitu života obyvatel.[181]

Závěr:

Implementace transparentních postupů v územním plánování tedy nejen posiluje důvěru veřejnosti, ale také přispívá k efektivnímu a udržitelnému rozvoji městských oblastí.

4.6.3.6. Monitorování pro sledování pokroku

Pravidelné hodnocení dopadů implementovaných strategií a projektů umožňuje identifikovat úspěchy i oblasti vyžadující zlepšení. Tento proces je zásadní pro neustálé zlepšování strategií udržitelného rozvoje.[182]

Monitorování a vyhodnocování udržitelného rozvoje pomocí specifických indikátorů umožňuje městům lépe plánovat a upravovat své strategie. Například sledování emisí, CO₂, dostupnosti zelených ploch nebo spokojenosti obyvatel poskytuje cenné informace pro další rozhodování. [183]

Implementace těchto přístupů vyžaduje od měst nejen politickou vůli, ale i aktivní účast všech zainteresovaných stran a ochotu ke spolupráci všemi směry. Sdílení zkušeností a osvědčených postupů mezi městy může výrazně přispět k efektivnějšímu prosazování veřejných zájmů v oblasti udržitelného rozvoje.[140]

4.6.4 Víceúrovňová správa a spolupráce mezi městy

Víceúrovňová správa zahrnuje koordinaci a spolupráci mezi různými úrovněmi veřejné správy – od místní samosprávy přes regionální a národní vládu až po nadnárodní instituce, jako je Evropská unie. Tento přístup je zásadní pro efektivní prosazování veřejného zájmu v městském rozvoji.

Programy jako URBACT ukazují, že sdílení zkušeností a vzájemná spolupráce umožňuje efektivněji prosazovat veřejný zájem na vyšších úrovních.[184]

Program je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF) [185] a jeho hlavním cílem je pomoci městům navrhovat, testovat a implementovat vhodné nástroje v různých oblastech městského rozvoje. Do tohoto programu jsou zapojena i česká města jako Brno, Liberec, Ústí nad Labem, Ostrava a další. [186; 187]

Program URBACT umožňuje těmto městům sdílet zkušenosti, osvědčené postupy a spolupracovat na řešení společných výzev v oblasti městského rozvoje.

Závěr:

Víceúrovňová správa není jen nástrojem pro lepší koordinaci mezi různými úrovněmi správy, ale také klíčovým prostředkem k aktivnímu prosazování veřejného zájmu a zajištění dlouhodobě udržitelného městského rozvoje na nadnárodní úrovni

5 IMPLIKACE, PŘEDPOKLÁDANY PŘÍNOS VÝSLEDKŮ PRÁCE

Předpokládaným přínosem této práce je vyvrácení předsudku, že developerské záměry mají na rozvoj území pouze negativní dopady. Studie může zároveň podpořit efektivnější komunikaci mezi stavebníky a veřejností tím, že developeři budou své projekty představovat s dostatečným předstihem, zatímco veřejnost získá realističtější pohled na soukromé investice, které mohou přispět k rozvoji města a podpořit udržitelný urbanismus.

Dalším přínosem je návrh metodiky pro hodnocení udržitelného rozvoje případových studií. Tato metodika umožní posoudit variantní řešení využití konkrétní lokality na základě výsledků veřejných urbanistických soutěží nebo vývoje developerských projektů v čase. Její relevantnost a praktickou využitelnost bude nutné následně ověřit prostřednictvím aplikace v konkrétních podmínkách.

Cílem práce je analyzovat vliv veřejného a developerského zájmu na udržitelný rozvoj urbanizovaných území. Kritické srovnání vybraných případových studií umožní lépe pochopit vztahy mezi investičními aktivitami města a soukromého sektoru a identifikovat případné kolize mezi veřejným a soukromým zájmem.

Výsledky výzkumu jsou určeny nejen odborné veřejnosti a městským samosprávám, ale také developerům a občanské společnosti, která se může aktivněji podílet na tvorbě kvalitního městského prostředí.

Práce zdůrazňuje význam efektivní spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem v městském rozvoji a nabízí přehled mechanismů, které mohou podpořit vyvážený a udržitelný rozvoj města.

Zvolená kombinace metod umožní komplexně zanalyzovat vztah mezi veřejným a soukromým sektorem v městském rozvoji. Díky sběru dat o různých metodách zapojení soukromého sektoru i veřejnosti do prosazování veřejného zájmu v rámci rozvoje města lze identifikovat efektivní nástroje příznivý rozvoj města.

6 ZÁVĚR

6.1 Ověření vytýčených hypotéz

V rámci dizertační práce bylo formulováno celkem několik hypotéz, které se týkaly vlivu veřejného a soukromého zájmu na udržitelný rozvoj města. Hypotézy byly rozděleny do čtyř hlavních tematických oblastí: přínosy developerských projektů na udržitelnost města, konflikty mezi developery, veřejností a městem, význam zapojení veřejnosti a nástroje využívané k harmonizaci těchto vztahů.

Výsledky výzkumu ukázaly, že z 15 testovaných hypotéz bylo 12 plně potvrzeno, 2 hypotézy byly potvrzeny částečně a 1 hypotéza nebyla podložena. Konkrétně:

Hypotézy H1 – H3 prokázaly, že integrace kvalitního veřejného prostoru, občanské vybavenosti a dalších adaptačních opatření do developerských projektů mají pozitivní vliv na kvalitu života, sociální soudržnost, ekonomickou stabilitu, atraktivitu města a další aspekty udržitelného rozvoje. Ověření těchto hypotéz probíhalo prostřednictvím analýzy případových studií a hodnocení pomocí sady indikátorů udržitelnosti, které reflektovaly různé modely spolupráce mezi městem, developery a veřejností. Důraz byl kladen na srovnání různých přístupů v rámci vybraného území.

Hypotéza H4 byla potvrzena na základě analýzy průběhu a časové náročnosti vybraných developerských projektů. Zdlouhavé povoloovací procesy skutečně zpomalují výstavbu a přispívají k růstu cen nemovitostí.

Výzkum ukázal, že soukromé investice mohou pozitivně přispívat k udržitelnému rozvoji města za předpokladu, že jsou doprovázeny efektivní regulací a participací veřejnosti. Naopak absence jasně definovaného veřejného zájmu a transparentních pravidel spolupráce vede k rozporům a negativním dopadům na městské prostředí. Výsledky výzkumu tak potvrdily platnost výchozích hypotéz a zároveň odhalily specifické faktory ovlivňující jejich naplnění. Bylo také prokázáno, že rozdílné úrovně regulace a zapojení veřejnosti vedou k variabilitě výsledků u jednotlivých projektů, což podtrhuje význam systematického plánování a participativního rozhodování.

Hypotéza H5 nebyla podložena dostatečnými důkazy. Přestože některé analýzy naznačují, že negativní vnímání developerů veřejností může být ovlivněno historickými zkušenostmi, nebylo možné jednoznačně prokázat, že tento faktor hraje rozhodující roli v současných konfliktech mezi developery a veřejností. Data ukazují, že kromě historických zkušeností hrají významnou roli i další faktory, jako je nedostatek informací k projektech nebo absence transparentní komunikace mezi zúčastněnými stranami.

Na základě zkoumání fenoménu NIMBY a YIMBY se ztotožňují s názorem, že nesouhlas místních obyvatel s developerskými projekty nemusí vždy odrážet veřejný zájem, ale často vychází z individuálních obav, jako je ztráta výhledu, nárůst dopravy nebo pokles hodnoty nemovitostí. Přesto je důležité vnímat širší souvislosti, jelikož realizace těchto projektů může přinést významné celospolečenské přínosy – dostupnější bydlení, lepší infrastrukturu, nové pracovní příležitosti a kvalitnější veřejný prostor. Tyto faktory hrají klíčovou roli v podpoře udržitelného rozvoje města a zlepšení života jeho obyvatel.

Hypotézy H6–H8 potvrdily, že konflikty mezi developery, městem a veřejností pramení z různých faktorů, včetně negativního vnímání developerů veřejností, nedostatečné komunikace a obav z dopadu výstavby na životní prostředí, dopravní infrastrukturu. Tyto hypotézy byly podpořeny analýzou diskusních fór, veřejných projednání a případových studií, kde se opakovaně objevovaly podobné vzory konfliktů.

Hypotézy H9–H11 dokládají význam aktivní participace občanů – města s efektivními participativními procesy, jejichž výsledky jsou systematicky vyhodnocovány vykazují nižší míru konfliktů a rychlejší realizaci projektů. Potvrzení bylo získáno z případových studií měst, kde participativní plánování vedlo k vyšší úspěšnosti implementace rozvojových projektů.

Hypotézy H12–H15 prokázaly, že transparentní pravidla spolupráce mezi městy a developery přispívají k udržitelnému rozvoji. Analýza úspěšných projektů ukázala, že včasné a motivující dohody mezi soukromým a veřejným sektorem vedly ke snížení konfliktů, a úspěšné výstavbě kvalitních projektů. Tuto hypotézu je třeba doplnit o fakt, že kontribuce mohou účinně pomoci financovat veřejnou infrastrukturu a odblokovat výstavbu, avšak nejsou systémovým řešením a spíše nahrazují chybějící daňovou reformu. Jejich zavedení představuje kompromisní opatření, které sice přináší finanční přínosy pro rozvoj měst, ale zároveň může vést ke zvýšení cen bytů o jednotky procent.

Města, která aktivně zapojují veřejnost a uzavírají dohody s developery, dosahují lepších výsledků v dlouhodobém horizontu. Uvedené hypotézy byly podloženy daty z konkrétních spoluprací měst s investory a reflektovaly výhody i možná rizika této spolupráce.

6.2 Zhodnocení míry naplnění cílů práce

Hlavním cílem dizertační práce bylo analyzovat vliv veřejného a soukromého zájmu na udržitelný rozvoj měst, posoudit přínos developerských projektů z hlediska udržitelnosti a vyhodnotit připravenost měst na formulování veřejného zájmu.

Práce úspěšně naplnila tento cíl prostřednictvím hodnocení udržitelnosti případových studií. Byly identifikovány a hodnoceny přínosy developerských projektů na environmentální, ekonomickou a sociální pilíř udržitelnosti. Výsledky ukázaly, že některé projekty realizované soukromými investory mohou být z hlediska udržitelnosti efektivnější než městem řízené projekty, avšak za předpokladu zapojení účinných mechanismů, které by motivovaly investory již v přípravné fázi k výstavbě kvalitních a udržitelných projektů.

Dále se práce zaměřila na připravenost měst k formulování veřejného zájmu a metody zapojování veřejnosti do rozhodovacích procesů. Analýza ukázala, že některá města již aktivně využívají nástroje spolupráce s developery, například prostřednictvím investičních příspěvků, které umožňují efektivní propojení veřejného a soukromého zájmu v rámci konkrétního projektu. Tyto nástroje se v praxi ukazují jako účinné, zejména pokud jsou pro investory transparentní, férové a motivují je k implementaci různých adaptačních opatření a udržitelných principů do projektu.

Města, která aktivně zapojují veřejnost a uzavírají dohody s developery, dosahují lepších výsledků v dlouhodobém horizontu. Uvedené hypotézy byly podloženy daty z konkrétních spoluprací měst s investory.

Práce tak poskytuje ucelený pohled na fungující strategie i potenciální výzvy a rizika v oblasti urbanistického plánování a ukazuje, že harmonizace veřejného a soukromého zájmu je pro rozvoj města přínosná.

6.3 Zhodnocení výsledků práce

Dizertační práce přinesla několik klíčových poznatků týkajících se spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem v oblasti udržitelného rozvoje měst. Výzkum potvrdil, že dobře nastavená spolupráce mezi městy a developery, založená na jasně definovaných pravidlech a mechanismech vyjednávání, vede k realizaci urbanisticky hodnotnějších projektů a vyšší kvalitě městského prostředí.

Jako dobrý příklad lze uvést město Jihlava, které chce prioritně motivovat soukromé investory k realizaci kvalitních projektů se zapojením adaptačních a klimatických opatření. Výnosy z investičních příspěvků jsou pro ně minoritní. Výše příspěvku se upravuje na základě řady kompenzačních koeficientů, kterými komise hodnotí kvalitu projektu. V případě vysoké míry udržitelnosti může být investor výrazně zvýhodněn, případně zcela osvobozen od platby, výměnou za realizaci projektu s přínosem pro město. Kontribuce tak slouží především jako nástroj k odrazení investorů od nekvalitních projektů.

Finanční spolupodílení developera na výstavbě technické a veřejné vybavenosti kompenzuje samosprávě ekonomickou zátěž. Po realizaci projektu a odchodu developera je na městu nést odpovědnost za dlouhodobý provoz, údržbu, a zajištění dostatečné infrastruktury.

Aspekt dobrovolnosti při uzavírání dohod motivuje developery k realizaci kvalitních projektů, a to prostřednictvím finančního nebo nefinančního plnění jako jedné z možností spolupráce. Na slovenské developerské scéně se však tato motivace s přijetím Zákona o poplatku za rozvoj [19] vytrácí, protože investoři mají legislativně stanovenou povinnost tento poplatek hradit. To znamená, že i když investor přichází s dobrým projektem, který reflektuje principy udržitelného rozvoje, musí platit stejnou částku jako projekt, který tyto principy nezohledňuje. Dobrovolnost je tedy klíčová a v tomto případě cennější než zavedení kontribucí jako legislativní povinnosti.

V našem legislativním prostředí, které je řízeno sektorově, však spatřuji jedno úskalí – dotčené orgány státní správy stojí mimo tyto dohody. Města však výměnou za investiční příspěvky nabízejí investorovi součinnost. Město Jihlava to řeší tak, že přizvou zástupce dotčených orgánů a komisí k jednomu stolu, kde se mohou koordinovaně vyjádřit k projektu ve vztahu ke své působnosti. Tento přístup umožňuje rychlejší projednávání a zefektivnění povolovacího řízení.

Další cenné poznání je v oblasti řízení rozvoje města Vídeň, která se v některých případech chová jako investor a aktivně řídí rozvoj vybraných lokalit. Nejprve připravuje a soutěží projekty, a až po této fázi je předává do rukou developera. Tímto způsobem si město zajistí kontrolu nad rozvojem svého území v souladu s jeho strategií.

Potvrdilo se, že nástroje jako investiční příspěvky nebo dohody o spolupráci s developery mohou sloužit jako účinný mechanismus pro rozvoj městských částí, zajištění dostupného bydlení a posílení veřejného prostoru. Výsledky výzkumu ukázaly, že města, která mají jasně definované postupy pro vyjednávání s developery a systematicky využívají kontribuce na infrastrukturu, dosahují v dlouhodobém horizontu vyšší kvality života svých obyvatel.

Dalším důležitým zjištěním je, že participace veřejnosti hraje zásadní roli v akceptaci developerských projektů. Města, která aktivně zapojují občany do rozhodovacích procesů a transparentně komunikují o plánovaných projektech, vykazují nižší míru odporu veřejnosti vůči novým investicím. Případové studie ukázaly, že včasná komunikace a metody participace snižují konflikty mezi investory, městy a občany, což vede k plynulejší realizaci rozvojových projektů.

Práce také identifikovala hlavní překážky efektivní spolupráce mezi developery a městy. Mezi ně patří zejména rozdílné cíle obou stran, nedostatečná koordinace mezi různými úrovněmi veřejné správy a v některých případech i absence dlouhodobé strategie městského rozvoje. Bylo zjištěno, že přestože investiční příspěvky mohou být efektivním nástrojem financování infrastruktury, nejsou systémovým řešením a spíše nahrazují chybějící daňovou reformu. Jejich zavedení sice přináší okamžité finanční přínosy, ale může také vést k nárůstu cen bytů. Výzkum přinesl jak teoretické poznatky, tak praktické příklady, které mohou sloužit jako podklad pro další aplikaci v oblasti strategického plánování městského rozvoje.

6.4 Závěrečné shrnutí a doporučení

Dizertační práce se podrobně zabývá vztahem mezi veřejným a soukromým sektorem v kontextu udržitelného rozvoje měst. V tržně orientovaném prostředí sledují developéři primárně ekonomickou návratnost svých investic, což může být v rozporu s očekáváními a preferencemi vlastníků či uživatelů sousedních nemovitostí. Právě proto existuje územní plánování, jehož cílem je koordinace veřejných a soukromých zájmů v území. V praxi se však ukazuje, že standardní nástroje územního plánování nemusí být vždy dostačující. Proto se stále častěji využívají další mechanismy, včetně ekonomických a majetkoprávních stimulů, jejichž cílem je usměrnit investiční aktivity v souladu s veřejným zájmem.

Města čelí složitým výzvám, jako je nekoordinovaná suburbanizace, nedostatečná infrastruktura, nedostupné bydlení, nevyužívané brownfieldy či problémy spojené s monofunkčními zónami. Jak ukázal výzkum, správně nastavená spolupráce mezi městem a developery, podpořená angažovanou společností, může významně přispět k řešení těchto problémů.

Hlavním cílem práce bylo identifikovat klíčové faktory ovlivňující vztah mezi veřejným a developerským zájmem v procesu městského rozvoje. Výzkum se zaměřil na analýzu významných konfliktů, výzev, příležitostí i rizik, které v této souvislosti vznikají, a zároveň zkoumal možné strategie a nástroje vedoucí k efektivnější spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem.

K řešení této problematiky byly využity případové studie, komparativní analýzy a hodnocení udržitelnosti. Další část práce se soustředila na konkrétní příklady spolupráce mezi městy a developery, přičemž zvláštní důraz byl kladen na rozbor opatření, motivačních nástrojů a procesů zapojení veřejnosti, které vstupují do vzájemné dohody mezi městem a developerem a přispívají k dosažení příznivého výsledku z hlediska udržitelnosti pro všechny zúčastněné.

Výsledky výzkumu ukázaly, že spolupráce mezi veřejnou správou a investory je založena na finančním, ale i nefinančním plnění ze strany investora, kterým má developer kompenzovat vzniklou zátěž v území, v němž má být plánovaná výstavba realizována. A přestože veřejné rozpočty získávají z developerské činnosti značné finanční prostředky, kvůli nespravedlivému nastavení rozpočtového určení daní nejsou tyto prostředky investovány zpět do území, které je činností developera generovalo. Kvalitní výstavba, která zohledňuje principy udržitelného rozvoje, je podporována ze strany města

kompenzačními opatřeními v podobě snížení, popřípadě odpuštění Investičního příspěvku.

Zároveň bylo zjištěno, že úroveň připravenosti měst na formulaci veřejného zájmu je v různých městech odlišná, v závislosti na úrovni vyspělosti konkrétní samosprávy ve vztahu ke strategickému a územnímu plánování, a ochotě naplňovat principy udržitelného rozvoje. Města by ve svém plánování měla uplatňovat dlouhodobé strategie udržitelného rozvoje, které reflektují jak veřejný, tak soukromý zájem.

Výsledky práce potvrzují, že harmonizace veřejného a soukromého zájmu je klíčovým předpokladem pro efektivní řízení městského rozvoje. Na základě těchto zjištění lze doporučit zavedení transparentních pravidel spolupráce mezi městy a developery. Pokud nedojde k reformě rozpočtového určení daní, zůstává tento přístup jediným účinným nástrojem, jak může město získat více finančních prostředků na rozvoj veřejné vybavenosti a infrastruktury v místě stavby. Osvobození nebo snížení výše investičního příspěvku, pokud developer přichází s projektem výstavby například v proluce nebo na území brownfieldu, považují za správné a pro investory motivující k dotváření města krátkých vzdáleností.

Znalost a aplikace popsaných principů v praxi může sloužit jako dobrý příklad nastavení spolupráce mezi městy a investory a hledání vyvážených řešení už v procesu přípravy projektů. Zároveň přispívá k odbornému vzdělávání, lepší orientaci v aktuálních výzvách, kterým města čelí, a k osvětě veřejnosti, čímž pomáhá vyvracet domnělé předsudky a stereotypy.

6.5 English Summary

This dissertation thoroughly examines the relationship between the public and private sectors in the context of sustainable urban development. In a market-oriented environment, developers primarily focus on the economic return on their investments, which may be in conflict with the expectations and preferences of property owners or users in adjacent areas. This is precisely why urban planning exists, aiming to coordinate public and private interests within a given territory. However, practical experience has shown that standard urban planning tools are not always sufficient. Consequently, additional mechanisms, including economic and property-related incentives, are increasingly used to guide investment activities in line with the public interest.

Cities face complex challenges such as uncoordinated suburbanization, inadequate infrastructure, unaffordable housing, underutilized brownfields, and issues related to monofunctional zones. As research has demonstrated, a well-structured collaboration between municipalities and developers, supported by an engaged society, can significantly contribute to addressing these challenges.

The primary objective of this study is to identify key factors influencing the relationship between public and developer interests in urban development processes. The research focuses on the analysis major conflicts, challenges, opportunities, and risks associated with this interaction while also examining possible strategies and tools for fostering more effective collaboration between the private and public sectors.

To address this issue, the study employed case studies, comparative analyses, and sustainability assessments. Another section of the research is dedicated to specific examples of cooperation between cities and developers, with a particular emphasis on evaluating measures, incentive mechanisms, and public participation processes that shape agreements between municipalities and investors and contribute to achieving favorable sustainability outcomes for all stakeholders.

The research findings indicate that cooperation between public authorities and investors is based not only on financial contributions but also on non-financial obligations on the part of developers, who are expected to compensate for the impact of their projects on the local environment. Although public budgets benefit significantly from development activities, the unfair distribution of tax revenues prevents these funds from being reinvested in the areas that generated them. High-quality construction that adheres to

sustainable development principles is supported by municipalities through compensatory measures, such as reducing or waiving investment contributions.

Furthermore, it was found that the degree to which cities are prepared to formulate and enforce the public interest varies significantly depending on the maturity of municipal governance, strategic and urban planning capabilities, and the willingness to implement sustainable development principles. Cities should integrate long-term sustainable development strategies into their planning processes to balance public and private interests effectively.

The study's results confirm that harmonizing public and private interests is a fundamental prerequisite for the efficient management of urban development. Based on these findings, it is recommended that transparent rules for collaboration between municipalities and developers be established. Without a reform of tax revenue distribution, this approach remains the only effective tool through which cities can secure additional financial resources for public infrastructure and amenities in construction zones. Waiving or reducing investment contributions for projects that involve development of empty spaces between existing houses or brownfield regeneration are seen as a positive and motivating incentive for developers to contribute to compact urban development.

The knowledge and application of the described principles in practice can serve as a valuable model for structuring partnerships between cities and investors and for finding balanced solutions early in the project planning phase. Additionally, this research contributes to professional education, enhances understanding of contemporary urban challenges, and raises public awareness, helping to dispel common misconceptions and stereotypes.

.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] VILHELM, Petr. *To sprosté slovo developer...* Online. 2011. Dostupné z: https://www.lidovky.cz/domov/to-sproste-slovo-developer.A110326_000092_ln_noviny_sko. [cit. 2025-02-28].
- [2] ČESKO. § 38 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Online. Zákony pro lidi. - znění od 21. 12. 2024. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>. [cit. 2025-02-25].
- [3] KLÁPŠTĚ, Petr. Participace jako nástroj udržitelného plánování a odstraňování disparit v území. In: MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012, s. 224-249. ISBN 978-80-247-4198-7.
- [4] FRIEDMAN, Avi. *Sustainable residential development: planning and design for green neighborhoods*. New York: McGraw-Hill, c2007. ISBN 0-07-147961-9.
- [5] IPR PRAHA. *Manuál participace. Jak zapojit veřejnost do plánování města*. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Online. IPR Praha, 2016. Dostupné z: www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/participace/manual_participace_tisk_2017.pdf. [cit. 2025-02-28].
- [6] HLUBUČEK, Vratislav. *NIMBY: Ano, ale ne na mém dvorku*. Online. Neviditelný pes. Dostupné z: https://neviditelnypes.lidovky.cz/klima/nimby-ano-ale-ne-na-mem-dvorku.A221029_102435_p_klima_nef. [cit. 2025-02-28].
- [7] HEČKOVÁ, Michaela. *Participativní plánování je lékem na mnohé problémy společnosti, říká Milan Brlík*. Online. Nenalezený vydavatel. 2022. Dostupné z: <https://praha.camp/magazin/detail/participativni-planovani-je-lekem-na-mnohe-problemy-spolecnosti-rika-milan-brlik>. [cit. 2025-02-28].
- [8] DREPORT, Redakce. *Rozvoj českých měst: Největší brzdou je proces povolování, komplikovaná je i komunikace mezi jednotlivými aktéry: Největší brzdou je proces povolování, komplikovaná je i komunikace mezi jednotlivými aktéry*. Online. DReport. Dostupné z: <https://www.dreport.cz/blog/rozvoj-ceskych-mest-nejvetsi-brzdou-je-proces-povolovani-komplikovana-je-i-komunikace-mezi-jednotlivymi-aktery/>. [cit. 2025-02-28].
- [9] FOSTER, David a WARREN, Joseph. The NIMBY problem. Online. *Journal of Theoretical Politics*. 2022, roč. 34, č. 1, s. 145-172. ISSN 0951-6298. Dostupné z: <https://doi.org/10.1177/09516298211044852>. [cit. 2025-02-28].
- [10] HAKEN, Roman; HAVLÍN, František; MAREK, Ondřej; MIČKA, Pavel a NAWRATH, Martin. *Analýza participace v České republice - shrnutí*. Online. PAKT, 2015. Dostupné z: <http://www.paktparticipace.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [11] PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: úvod do problematiky*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: ASPI, 2008. ISBN 978-80-7357-358-4.
- [12] PRAŽSKÁ MISE NULOVÉ EMISE. *Adaptační opatření*. Online. Pražská mise. C2025. Dostupné z: <https://klima.praha.eu/cs/adaptacni-opatreni.html>. [cit. 2025-02-28].

- [13] *Videň: město krátkých vzdáleností: město krátkých vzdáleností*. Online. CityOne. C2025. Dostupné z: <https://www.cityone.cz/viden-mesto-kratkych-vzdalenosti/t6953>. [cit. 2025-02-28].
- [14] *Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna*. Online. 2021. Dostupné z: https://in.brno.cz/wp-content/uploads/2022/11/Zasady-pro-spolupraci-s-investory-na-rozvoji-verejne-infrastruktury-statutarniho-mesta-Brna_BRNO-CZ.pdf. [cit. 2025-02-28].
- [15] MAŘÍKOVÁ, Hana a VODÁKOVÁ, Alena, LINHART, Jiří (ed.). *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum, 1996. ISBN 80-7184-311-3.
- [16] LIPPMANN, Walter. *Essays in the public philosophy*. Atlantic Monthly Press Book. Boston: Little, Brown and Company, 1955.
- [17] OSTRŽÍZEK, Jan. *Public private partnership: příležitost a výzva*. C.H. Beck pro praxi. Praha: C.H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-744-9.
- [18] BÍROVÁ, Barbora; FABŠÍKOVÁ, Nina; HEŘMÁNKOVÁ, Valentýna; JELÍNKOVÁ, Barbora; MĚSTECKÝ, Petr et al. *Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika, 2024. ISBN 978-80-88508-39-7.
- [19] INTERWAY, a. s. *Zákon o miestnom poplatku za rozvoj*. Online. Web.text.serverTitle. Dostupné z: <https://www.mfsr.sk/sk/dane-cla-uctovnictvo/priame-dane/miestne-dane-poplatky/legislativa-sr/zakon-miestnom-poplatku-za-rozvoj/?forceBrowserDetector=blind>. [cit. 2025-02-28].
- [20] MAGISTRÁT MĚSTA BRNA. *Zásady pro spolupráci s investory: Často kladené dotazy*. Online. 2021. Dostupné z: https://in.brno.cz/wp-content/uploads/2022/07/Zasady_pro_spolupraci_s_investory_-_Casto_kladene_dotazy.pdf. [cit. 2025-02-28].
- [21] LYNCH, Kevin. *Good city form*. Cambridge: MIT Press, 1984. ISBN 978-0-262-62046-8.
- [22] KOPÁČIK, Gabriel. *Vliv charakteru a umístění urbanistické struktury na udržitelný rozvoj území: případové studie Brno-Ostrava-Zlín*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2019. ISBN 978-80-7623-007-1.
- [23] TUREČKOVÁ, Kamila. *Brownfieldy jako výzva pro veřejný sektor*. [Průhonice]: Professional Publishing, 2023. ISBN 978-80-88260-64-6.
- [24] GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Online. České vyd. Brno: Partnerství, c2012. ISBN 978-80-260-2080-6.
- [25] KANCELÁŘ STRATEGIE MĚSTA. *INDIKÁTOROVÁ SOUSTAVA STRATEGIE PRO BRNO 2014*. Brno. 2014.
- [26] AUTOR, Nenalezený. *Strategie udržitelného rozvoje ČR 2030*. Online. ČR2030. C2025. Dostupné z: <https://www.cr2030.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [27] ČMEJREK, Jaroslav. *Participace občanů na veřejném životě venkovských obcí ČR*. Basic. Davle: Kernberg, 2009. ISBN ISBN:978-80-87168-10-3.
- [28] UN-HABITAT. *New Urban Agenda*. Quito: UN-Habitat, 2016. ISBN 978-92-1-132869-1.
- [29] *Metody zapojování veřejnosti*. Online. 2022. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/portal-strategicke-prace-v-ceske-republice/nastroje-a-metodicka-podpora/zapojovani-verejnosti/metody-zapojovani-verejnosti>. [cit. 2025-02-28].

- [30] AUTOR, Nenalezený. *Dáme na Vás, Participativní rozpočet. Změňte Brno!*. Online. Dáme na vás. Dostupné z: <https://damenavas.cz>. [cit. 2025-02-28].
- [31] AUTOR, Nenalezený. *Veřejné prostory Prahy 10*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <https://verejneprostory.cz/aktivity-a-verejne-prostory/participace/zakladni-informace>. [cit. 2025-02-28].
- [32] *FajnOVA – Platforma pro participaci obyvatel na rozvoji města*. Online. Fajnova. Dostupné z: <https://fajnova.cz/projekt/fajnova/>. [cit. 2025-02-28].
- [33] AUTOR, Nenalezený. *ČKA - Soutěže*. Online. Česká komora architektů. C2025. Dostupné z: <https://www.cka.cz/souteze>. [cit. 2025-02-28].
- [34] <https://kambrno.cz/>. Online. [cit. 2018-08-29].
- [35] KANCELÁŘ ARCHITEKTA MĚSTA BRNA, PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE. *Územní plán města Brna*. -. 10.12.2024.
- [36] AUTOR, Nenalezený. *Územně analytické podklady BRNO*. Online. PUP. C2024. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/uzemne-analyticke-podklady/>. [cit. 2025-02-28].
- [37] FIXEL, Jiří a PECH, Zbyněk. *Územně plánovací podklad Studie možností využití lokality Juranka*. Brno, 2000.
- [38] KAM BRNO. *Jaké hlavní rozvojové lokality určuje nový územní plán?* Online. KAM Brno. 2020. Dostupné z: <https://kambrno.cz/uzemni-plan/09-hlavni-rozvojove-lokality-a-novy-uzemni-plan/>. [cit. 2025-02-28].
- [39] *Zbrojovka: Čtvrť, kde chcete žít*. Online. Nová Zbrojovka. C2025. Dostupné z: <https://novazbrojovka.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [40] KAM BRNO. *Výsledky soutěže: Špitálka International Open One-phase Urban Design Idea Competition*. Online. KAM Brno. 2019. Dostupné z: <https://kambrno.cz/souteze/spitalka/>. [cit. 2025-02-28].
- [41] *Video: Co přinesl rok spolupráce podle Zásad v Jihlavě?* Online. In: . 2021. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/8377-video-co-prinesl-rok-spoluprace-podle-zasad-v-jihlave>. [cit. 2025-02-28].
- [42] *Online prezentace: Spolupráce měst a developerů v Evropě*. Online. In: . 2021. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=5UHlkKupgsE>. [cit. 2025-02-28].
- [43] *Strategie udržitelného rozvoje České republiky*. Praha: Úřad vlády ČR, 2005. ISBN 80-86734-42-0.
- [44] ÚŘAD VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY ODBOR PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ. *Strategický rámec Česká republika 2030*. 2010.
- [45] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR Základní dokumenty. Online. In: . C2025. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/regionalni-rozvoj/informace,-aktuality,-seminare,-pracovni-skupiny/psur/uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji/zakladni-dokumenty>. [cit. 2025-02-28].
- [46] Stavební zákon: Sbírká zákonů České republiky. In: Č. 283/2021. 2024. Dostupné také z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/cast3h1.aspx>.
- [47] WIKIPEDIE, Příspěvatelé. *SWOT*. Wikipedie: Otevřená encyklopedie. 2024. Dostupné také z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/SWOT>.

- [48] MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. Grada, 2012. ISBN 978-80-247-7728-3. Dostupné také z: <https://www.bookport.cz/kniha/udrzitelny-rozvoj-uzemi-856/>.
- [49] [Http://www.agenda21culture.net/index.php/sq/docman/-1/393-zzculture4pillarsden](http://www.agenda21culture.net/index.php/sq/docman/-1/393-zzculture4pillarsden). Online. [cit. 2018-08-29].
- [50] NOVÁČEK, Pavel. *Udržitelný rozvoj*. Online. 2. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2011. ISBN 9788024427959.
- [51] HRDINOVÁ, Barbora a PAVLÍČKOVÁ, Helena. Posuzování udržitelného regionálního rozvoje pomocí indikátorů v podmínkách ČR. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. 2008, roč. 56, č. 3, s. 67-77. ISSN 1211-8516. Dostupné také z: <https://doi.org/10.11118/actaun200856030067>.
- [52] JANOUSKOVÁ, Denisa. *HODNOCENÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE VYBRANÉHO REGIONU*. Diplomová práce. Brno: MENDELOVA UNIVERZITA V BRNĚ Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií, 2016.
- [53] SVOZILOVÁ, Alena. *Projektový management*. Online. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Expert. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3611-2.
- [54] *Principy a pravidla územního plánování Kapitola A – Principy udržitelného rozvoje území A.1 Pojetí udržitelného rozvoje*. Ústav územního rozvoje.
- [55] WITTMANN, Maxmilián. *Mezi domy, mezi lidmi?: význam volných prostorů pro udržitelný urbánní rozvoj*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2017. ISBN 978-80-7204-955-4.
- [56] AUTOR, Nenalezený. *Počet obyvatel v obcích - k 1. 1. 2024, Český statistický úřad*. Online. Produkty. 2024. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/pocet-obyvatel-v-obcich-9vln2prayv>. [cit. 2025-02-28].
- [57] AUTOR, Nenalezený. *Zaměstnanci a mzdy, Český statistický údaj*. Online. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Zaměstnanci a mzdy, Český statistický úřad. 2024. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/zamestnanci-a-mzdy>. [cit. 2025-02-28].
- [58] *Brno - Jundrov*. Online. Dostupné z: <http://www.jundrov.info/>. [cit. 2017-08-31].
- [59] ŠŤASTNÍK, Ondřej. *Juranka ve vztahu k územnímu plánu*. Online. Nenalezený vydavatel. 2013. Dostupné z: <https://www.jundrov.info/juranka-ve-vztahu-k-uzemnimu-planu/d-2284>. [cit. 2025-02-28].
- [60] LEDVINA, Petr. *Brno chce zrušit přírodní oblast Brna – Juranku*. Online. Kohoutovice.org. 2013. Dostupné z: <https://www.kohoutovice.org/brno-chce-zrusit-prirodni-oblast-brna-juranku/>. [cit. 2025-02-28].
- [61] MÜLLER, Zdeněk. *Brněnské výstaviště: stavba století : stavební vývoj 1928-2002*. Brno: Veletrhy Brno, 2002. ISBN 80-7293-049-4.
- [62] AUTOR, Nenalezený. *Multifunkční hala ARENA BRNO*. Online. ARENA BRNO. B.r. Dostupné z: <https://www.arenabrno.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [63] WIKIPEDIE, Příspěvatelé. *Kraví hora (Bobravská vrchovina)*. Online. In: Wikipedie: Otevřená encyklopedie. 2024. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Krav%C3%AD_hora_\(Bobravsk%C3%A1_vrchovina\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Krav%C3%AD_hora_(Bobravsk%C3%A1_vrchovina)). [cit. 2025-02-28].

- [64] DUŠEK, Jiří. *Kraví hora jako fenomén*. Online. Kraví hora. C2007. Dostupné z: https://www.hvezdarna.cz/kravihora/index.php?sekce=v_case. [cit. 2025-02-28].
- [65] ČANÍK, Jiří. *Brno chce oživit zchátralé areály. Vznikla kvůli tomu databáze*. Online. Stisk online. 2022. Dostupné z: <https://stisk.online/a/Skhkt/brno-chce-ozivit-zchatrale-arealy-vznikla-kvuli-tomu-database>. [cit. 2025-02-28].
- [66] *Kraví hora*. Online. C2007. Dostupné z: <https://www.hvezdarna.cz/kravihora/index.php>. [cit. 2025-02-28].
- [67] *Druhé Brno*. Online. 2018, 18. 12. 2022. Dostupné z: <https://druhebrno.cz/Tema/Druh%C3%A9%20Brno>. [cit. 2025-02-28].
- [68] AUTOR, Nenalezený. *Mendel Plaza*. Online. StavbaWeb. C2025. Dostupné z: <https://www.stavbaweb.cz/clanek/mendel-plaza-18358/>. [cit. 2025-02-28].
- [69] AUTOR, Nenalezený. *Oděvní továrna Kras*. Online. Druhé Brno. 2018, 18. 12. 2022. Dostupné z: <https://druhebrno.cz/Tema/Od%C4%Bvn%C3%AD%20tov%C3%A1rna%20Kras>. [cit. 2025-02-28].
- [70] MEITNER, Zdeněk. *V Brně se na Veverí bourají staré sklady, stavět se má za tři roky*. Online. V Brně se na Veverí bourají staré sklady, stavět se má za tři roky. 2018. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/v-brne-se-na-veveri-bouraji-stare-sklady-stavet-se-ma-za-tri-rok>. [cit. 2025-02-28].
- [71] AUTOR, Nenalezený. *Brněnské podzemní tramvaje jezdí k bohunické nemocnici už i s cestujícími*. Online. Nenalezený vydavatel. 2022. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/regiony/brnenske-podzemni-tramvaje-jezdi-k-bohunicke-nemocnici-uz-i-s-cestujicimi-12922>. [cit. 2025-02-28].
- [72] *TREND V ROZVOJI OBCÍ: ČESKÁ MĚSTA SCHVALUJÍ PRAVIDLA PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY*. Online. Česká komora architektů. 2022. Dostupné z: <https://www.cka.cz/svet-architektury/aktualne/novinky/trend-v-rozvoji-obci-ceska-mesta-schvaluji-pravidla-pro-spolupraci-s-investory>. [cit. 2025-02-28].
- [73] AION CS - INFO@AION.CZ. *Zákon č. 565/1990 Sb. Zákon České národní rady o místních poplatcích*. Online. Zákony pro lidi. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-565>. [cit. 2025-03-01].
- [74] *Ústava České republiky: komentář*. Praha: Linde, 2010. ISBN 978-80-7201-814-7.
- [75] *Frank Bold Advokáti*. Online. [cit. 2025-02-28].
- [76] AUTOR, Nenalezený. *Obce a smlouvy s investory v praxi*. Online. Právní prostor. 2020. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/obce-a-smlouvy-s-investory-v-praxi>. [cit. 2025-02-28].
- [77] AUTOR, Nenalezený. *Zásady pro spolupráci s investory mohou pomoci zajistit menším městům trvalou udržitelnost a peníze na další rozvoj*. Online. Právní prostor. 2022. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/ostatni-pravo/zasady-pro-spolupraci-s-investory>. [cit. 2025-02-28].
- [78] *Brněnští zastupitelé schválili Zásady pro spolupráci s investory*. Online. FRANK BOLD ADVOKÁTI. Brněnští zastupitelé schválili Zásady pro spolupráci s investory. 2021. Dostupné z:

- <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/7928-brnensti-zastupitele-schvalili-zasady-pro-spolupraci-s-investory>. [cit. 2025-02-28].
- [79] AUTOR, Nenalezený. *Taxonomie EU*. Online. Ministerstvo financí ČR. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/financovani-udrzitelnosti/ramec-eu-pro-financovani-udrzitelnosti/taxonomie-eu>. [cit. 2025-03-01].
- [80] *Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy*. Online. Aktualizace č. 1. [2021]. Dostupné z: https://extranet.jihlava-city.cz/zastupitelstvo/2021/zm21/attachments/P1_Zasady-pro-spolupraci-s-investory.docx. [cit. 2025-02-28].
- [81] *Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy*. Online. 2. aktualizace. [2022]. Dostupné z: https://www.jihlava.cz/assets/File.ashx?id_org=5967&id_dokumenty=555898. [cit. 2025-02-28].
- [82] *Koeficient zlepšení: Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Jihlavy*. Online. B.r. Dostupné z: <https://www.jihlava.cz/pro-investory/d-542841>. [cit. 2025-02-28].
- [83] ÚTVAR MĚSTSKÉHO ARCHITEKTA JIHLAVA. *Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy*. Online. [2022]. Dostupné z: https://www.jihlava.cz/assets/File.ashx?id_org=5967&id_dokumenty=555901. [cit. 2025-02-28].
- [84] *Co přinášejí zásady spolupráce měst s investory? Miliony na občanskou vybavenost*. Online. FRANK BOLD ADVOKÁTI. Co přinášejí zásady spolupráce měst s investory? Miliony na občanskou vybavenost. 2024. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/9769-co-prinaseji-zasady-spoluprace-mest-s-investory-miliony-na-obcanskou-vybavenost>. [cit. 2025-02-28].
- [85] AUTOR, Nenalezený. *Schválením Zásad pro spolupráci s investory si Jihlava otevřela cestu k udržitelnému stavitelství na svém území*. Online. Moderní obec – odborný měsíčník. 2025. Dostupné z: <https://moderniobec.cz/schvalenim-zasad-pro-spolupraci-s-investory-jihlava-otevrela-cestu-k-udrzitelnemu-stavitelstvi/>. [cit. 2025-02-28].
- [86] *Online konference: Město a developer - Co přinesl rok spolupráce podle Zásad v Jihlavě?* Online. In: FRANK BOLD ADVOKÁTI. 2021. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=KgpWki1PboA>. [cit. 2025-02-28].
- [87] HLAVNÍ MĚSTO PRAHA. *METODIKA SPOLUÚČASTI INVESTORŮ NA ROZVOJI ÚZEMÍ: verze 5.0 — 2021*. 2021.
- [88] *Sekyra Group přispěje přes půl miliardy na novou školu a park na Rohanském ostrově*. Online. Developerské projekty Praha. 2022. Dostupné z: <https://sekyragroup.cz/pages/sekyra-group-prispeje-pres-pul-miliardy-na-novou-skolu-a-park-na-rohanskem-ostrove>. [cit. 2025-02-28].
- [89] VURBS, Petr. *Praha 3 podepsala historicky první trojstrannou smlouvu o výstavbě v oblasti Nákladového nádraží Žižkov*. Online. Praha 3. 2023. Dostupné z: <https://www.praha3.cz/aktualne-z-trojky/zpravy/praha-3-podepsala-historicky-prvni-trojstrannou-smlouvu-o-nbsp-vystavbe-v-nbsp-oblasti-nakladoveho-nadrazi-zizkov-n1168715.htm>. [cit. 2025-02-28].

- [90] ŠTUKOVÁ, Karolína. Padl rekord. Developer Praze zaplatí půl miliardy korun na školu a park. Online. *Seznam Zprávy*. 2022. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-padl-rekord-developer-praze-zaplati-pul-miliardy-korun-na-skolu-a-park-214143>. [cit. 2025-02-28].
- [91] STAVBA, Redakce. *Do rozvoje Prahy se developeři v roce 2024 zavázali investovat přes 600 milionů*. Online. StavbaWeb. 2025. Dostupné z: <https://www.stavbaweb.cz/zpravy/do-rozvoje-prahy-se-developeri-v-roce-2024-zavazali-investovat-pres-600-milionu/>. [cit. 2025-02-28].
- [92] BAYER, Petr. *Developer získal pozemky v pražském Karlíně pro více než 1000 bytů*. Online. Petr Bayer. 2024. Dostupné z: <https://skypaper.cz/novinky/developer-ziskal-pozemky-vprazskem-karlينه-pro-vice-nez-1000-bytu/>. [cit. 2025-02-28].
- [93] FRIEDMANNOVÁ, Silvie. *Mám nekonečnou radost. Miliardář Fidler o schválené proměně břehu Vltavy*. Online. Forbes. 2024, <https://forbes.cz/mam-nekonecnou-radost-miliardar-fidler-o-schvalene-promene-brehu-vltavy/>. Dostupné z: <https://forbes.cz/mam-nekonecnou-radost-miliardar-fidler-o-schvalene-promene-brehu-vltavy/>. [cit. 2025-02-28].
- [94] HORVÁTH, Ivo. *Výstavba v Letňanech bude postupná, mírní architekt obavy obyvatel i radnic*. Online. In: IDNES.cz. Dostupné z: https://www.idnes.cz/praha/zpravy/rozhovor-architekt-cigler-vystavba-letnany-projekt.A221209_695202_praha-zpravy_juan. [cit. 2025-02-28].
- [95] NOVÁ, Eliška. *Praha dostala na přispěvcích od developerů už 1,8 miliardy. Ted' je chtějí i Hradec Králové a Olomouc*. Online. CzechCrunch. Dostupné z: <https://cc.cz/praha-dostala-na-prispevcich-od-developeru-uz-18-miliardy-ted-je-chteji-i-hradec-kralove-a-olomouc/>. [cit. 2025-02-28].
- [96] RADA MĚSTA BRNA. 9. *Návrh Zásad pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna a zřízení Fondu developerských projektů a schválení Statutu Fondu developerských projektů*. Online. 2021. Dostupné z: https://www.brno.cz/documents/20121/2304403/Materi%C3%A1l_9-9.pdf/e3168889-de41-1098-71e1-b9387d11465a?t=1677011775298. [cit. 2025-02-28].
- [97] AUTOR, Nenalezený. *Spolupráce s investory na rozvoji veřejné infrastruktury pokračuje. Město chce uzavřít smlouvu k dalším projektům, díky nimž vznikne 643 nových bytů*. Online. Tiskový servis. Dostupné z: <https://cosedeje.brno.cz/w/spoluprace-s-investory-na-rozvoji-verejne-infrastruktury-pokracuje-mesto-chce-uzavrit-smlouvu-k-dalsim-projektum-diky-nimz-vznikne-643-novych-bytu>. [cit. 2025-02-28].
- [98] *Byty Čtvrť Pod Hády Brno*. Online. 2025. Dostupné z: <https://www.hady.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [99] *Čtvrť Pod Hády*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <https://www.trikaya.cz/projekty/ctvrt-pod-hady>. [cit. 2025-02-28].
- [100] FRANK BOLD ADVOKÁTI. *Co přináší zásady spolupráce měst s investory? Miliony na občanskou vybavenost*. Online. 2024. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/9769-co-prinaseji-zasady-spoluprace-mest-s-investory-miliony-na-obcanskou-vybavenost>. [cit. 2025-02-28].

- [101] *REGIONBRNO.CZ*. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.regionbrno.cz/zpravodajstvi/spoluprace-s-investory-na-rozvoji-verejn-194410/>. [cit. 2025-02-28].
- [102] *Zásady statutárního města Pardubice pro spolupráci s investory*. Online. B.r.
- [103] *PORTADESIGN.CZ. Pardubice přijaly Zásady pro spolupráci s investory. Dokument otevírá cestu udržitelnému rozvoji*. Online. Frank Bold Advokáti. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/8504-pardubice-prijaly-zasady-pro-spolupraci-s-investory-dokument-otevira-cestu-udrzitelnemu-rozvoji>. [cit. 2025-02-28].
- [104] *VYMYSLICKÁ, Pavla. Pravidla pro investory v Hradci Králové*. Online. Pravidla pro investory v Hradci Králové. 2024. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6959897>. [cit. 2025-02-28].
- [105] *Hradec Králové píše nová pravidla hry: Investoři a město na jedné lodi*. Online. FRANK BOLD ADVOKÁTI. Hradec Králové píše nová pravidla hry: Investoři a město na jedné lodi. 2025. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/9898-hradec-kralove-pise-nova-pravidla-hry-investori-a-mesto-na-jedne-lodi>. [cit. 2025-02-28].
- [106] *Zásady statutárního města Liberec pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury*. Online. [2022]. Dostupné z: https://www.liberec.cz/files/dokumenty/odbory/kancelar-architekta-mesta/dokumenty/final_zasady-statutarniho-mesta-liberec-pro-spolupraci-investory-rozvoji-verejne-infrastr.pdf. [cit. 2025-02-28].
- [107] *Liberec: Spolupráce města s investory na rozvoji veřejné infrastruktury*. Online. In: Kvalita veřejné správy. C2025, 26. 2. 2025. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/liberec-spoluprace-mesta-s-investory-na-rozvoji-verejne-infrastruktury-291cs.html>. [cit. 2025-02-28].
- [108] *KVALITA VEŘEJNÉ SPRÁVY, Mvčr. Liberec: Spolupráce města s investory na rozvoji veřejné infrastruktury: Spolupráce města s investory na rozvoji veřejné infrastruktury*. Online. Oficiální stránky Kvality veřejné správy. 2023, 2024. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/liberec-spoluprace-mesta-s-investory-na-rozvoji-verejne-infrastruktury-291cs.html>. [cit. 2025-02-28].
- [109] *Zásady pro spolupráci města Břeclav*. Online. [2020]. Dostupné z: <https://breclav.eu/d-doc/1/4133/638139872672600000/Z%C3%A1sady%20pro%20v%C3%BDstavbu%20m%C4%9Bsta%20B%C5%99eclavi.pdf>. [cit. 2025-02-28].
- [110] *ZÁSADY PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY MĚSTA VRCHLABÍ*. Online. B.r. Dostupné z: https://www.muvrchlabi.cz/evt_file.php?file=844. [cit. 2025-02-28].
- [111] *VRCHLABÍ, Město. Vrchlabí: Zásady pro spolupráci města s investory*. Online. Oficiální stránky města Vrchlabí. Dostupné z: <https://www.muvrchlabi.cz/urad/odbor-rozvoje-mesta-a-uzemniho-planovani/zasady-pro-spolupraci-mesta-s-investory/>. [cit. 2025-02-28].
- [112] *Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury města Mikulova*. Online. Aktualizovaná verze. [2024]. Dostupné z: https://www.mikulov.cz/data/content_files/532/zasady-pro-spolupraci-s-

- [investory-na-rozvoji-verejne-infrastruktury-mesta-mikulova.pdf](#). [cit. 2025-02-28].
- [113] NIČOVÁ, Markéta. *Pravidla pro investory v Mikulově*. Online. Pravidla pro investory v Mikulově. 2024. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6958280>. [cit. 2025-02-28].
- [114] *Zásady města Benešov pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury*. Online. B.r. Dostupné z: https://www.benesov-city.cz/assets/File.ashx?id_org=219&id_dokumenty=104273. [cit. 2025-02-28].
- [115] *Tachov město: Zásady města Tachova pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury*. Online. C2019. Dostupné z: <https://www.tachov-mesto.cz/pro-investory.html>. [cit. 2025-02-28].
- [116] *Zásady města Tachov pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury*. Online. B.r. Dostupné z: <https://www.tachov-mesto.cz/pro-investory.html>. [cit. 2025-02-28].
- [117] FRANK BOLD. *Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury Ostravice*. 2. 2024.
- [118] KOVAŘÍK, Pavel. *Znojmo bude mít závazná pravidla pro investory*. Online. Nenalezený vydavatel. 2024. Dostupné z: <https://www.znojmoscity.cz/znojmo-bude-mit-zavazna-pravidla-pro-investory/d-94171>. [cit. 2025-02-28].
- [119] *Příbram ve spolupráci s Frank Bold Advokáty uspořádala setkání pro investory*. Online. FRANK BOLD ADVOKÁTI. Příbram ve spolupráci s Frank Bold Advokáty uspořádala setkání pro investory. 2025. Dostupné z: <https://www.fbadvokati.cz/cs/clanky/9894-pribram-ve-spolupraci-s-frank-bold-advokaty-usporadala-setkani-pro-investory>. [cit. 2025-02-28].
- [120] AUTOR, Nenalezený. *Developeři v Praze budou přispívat na školky a vybavenost, pravidla vznikají*. Online. *Seznam Zprávy*. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/developeři-v-praze-budou-prispivat-na-skolky-a-vybavenost-pravidla-vznikaji-151720>. [cit. 2025-02-28].
- [121] *Kontribuce jsou nesystémovým konsensem zdražujícím bydlení*. Online. Nenalezený vydavatel. Dostupné z: <https://www.casopisczechindustry.cz/products/kontribuce-jsou-nesystemovym-konsensem-zdrazujicim-bydleni/>. [cit. 2025-02-28].
- [122] *Developeři postrádají u obcí transparentní pravidla pro spolupráci na udržitelném rozvoji*. Online. BusinessInfo.cz. 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/developeři-postradaji-u-obci-transparentni-pravidla-pro-spolupraci-na-udrzitelnem-rozvoji/>. [cit. 2025-02-28].
- [123] AUTOR, Nenalezený. *Partnerství soukromého a veřejného sektoru v regionech*. Online. Ministerstvo vnitra České republiky. Dostupné z: <https://mv.gov.cz/clanek/partnerstvi-soukromeho-a-verejneho-sektoru-v-regionech.aspx>. [cit. 2025-02-28].
- [124] SOLIDPIXELS., <https://www.solidpixels.com>. *První PPP projekt v České republice se blíží do finále, z nové dálnice D4 je hotovo přes 85 %*. Online. Via Salis. Dostupné z: <https://www.viasalis.cz/blog/prvni-ppp-projekt-v->

- [ceske-republice-se-blizi-do-finale-z-nove-dalnice-d4-je-hoto](#). [cit. 2025-02-28].
- [125] OSTRÍŽEK, Jan a KOUBA, Luděk. *Teoretické a praktické aspekty realizace PPP projektů: Public private partnership - some theoretical and practical aspects of its realization : monografie*. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2011. ISBN 978-80-7375-538-6.
- [126] OECD/EUROPEAN COMMISSION. *OECD Urban Studies Cities in the World A New Perspective on Urbanisation*. Paris: OECD Publishing, 2020. ISBN 978-9264519718.
- [127] CONTRIBUTORS, Wikipedia. *1916 Zoning Resolution*. Online. In: Wikipedia, The Free Encyclopedia. Dostupné z: https://en.wikipedia.org/wiki/1916_Zoning_Resolution. [cit. 2025-03-01].
- [128] WIKIPEDIE, Přispěvatelé. *Lever House*. Online. In: Wikipedie: Otevřená encyklopedie. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Lever_House. [cit. 2025-03-01].
- [129] AUTOR, Nenalezený. *Seagram Building*. Online. Seagram Building. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/seagram-building>. [cit. 2025-03-01].
- [130] KAYDEN, Jerold S. *Privately owned public space: the New York City experience*. Online. 2000. New York: John Wiley, [2000]. ISBN 978-0-471-36257-9. Dostupné také z: <http://www.loc.gov/catdir/bios/wiley046/00035193.html>.
- [131] AUTOR, Nenalezený. *APOPS Privately Owned Public Space*. Online. Privately Owned Public Space (APOPS). C2025. Dostupné z: <https://apops.mas.org/>. [cit. 2025-02-28].
- [132] BOYLE, Kevin J.; BOATWRIGHT, Jessica; BRAHMA, Sreya a XU, Weibin. NIMBY, not, in siting community wind farms. Online. *Resource and Energy Economics*. 2019, roč. 57, s. 85-100. ISSN 09287655. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.reseneeco.2019.04.004>. [cit. 2025-02-28].
- [133] TAPP, Renee. Introducing the YIMBYs: Renters, housing, and supply-side politics in Los Angeles. Online. *Environment and Planning C: Politics and Space*. 2021, roč. 39, č. 7, s. 1511-1528. ISSN 2399-6544. Dostupné z: <https://doi.org/10.1177/23996544211044516>. [cit. 2025-02-28].
- [134] AUTOR, Nenalezený. *YIMBY.cz*. Online. Chceme dostupné a kvalitní bydlení. Dostupné z: <https://www.yimby.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [135] YIMBO. *YIMBO*. Online. 2018. Dostupné z: <https://www.facebook.com/groups/862701781873612/>. [cit. 2025-02-28].
- [136] *Participativní rozpočet MČ Praha 15*. Online. 2021. Dostupné z: <https://obcanezapojse.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [137] DRBAL, Vít. *Obyvatelé Prahy 4 navrhnou projekty a rozhodnou o využití 3,5 milionu Kč*. Online. Obyvatelé Prahy 4 navrhnou projekty a rozhodnou o využití 3,5 milionu Kč. 2025. Dostupné z: <https://www.praha4.cz/Obyvatele-Prahy-4-navrhnu-projekty-a-rozhodnou-o-vyuziti-3-5-milionu-Kc.html>. [cit. 2025-02-28].
- [138] *Participativní rozpočet Prahy 5 | MČ Praha 5*. Online. Dostupné z: <https://www.praha5.cz/mc-a-urad/spoluprace-s-verejnosti-obcanska-participace/participativni-rozpocet-prahy-5-zlepsuj-petku/>. [cit. 2025-02-28].

- [139] AUTOR, Nenalezený. *Úřad městské části Praha 14*. Online. Úřad městské části Praha 14. Dostupné z: <https://www.praha14.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [140] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. *Analýza přístupů municipalit k plánování a hodnocení udržitelného rozvoje*. 2016.
- [141] *In the Czech Republic, Brno Unlocks the Power of Open Data with ArcGIS Hub*. Online. Esri. 2024. Dostupné z: <https://www.esri.com/about/newsroom/arcnews/in-the-czech-republic-brno-unlocks-the-power-of-open-data-with-arcgis-hub/>. [cit. 2025-02-28].
- [142] *Fajnova*. Online. [cit. 2025-02-28].
- [143] *STRATEGIE PRO KULTURU A KREATIVITU PARDUBIC 2018 -2024.pdf*. 2018.
- [144] *Nadace Via*. Online. 2019. Dostupné z: <https://www.nadacevia.cz/2019/07/22/komunita-oziva-i-na-sidlistich-dvorcich-a-namestich/>. [cit. 2025-02-28].
- [145] *Otrokovice: Plánování rozvoje města se školními parlamenty: Plánování rozvoje města se školními parlamenty*. Online. Oficiální stránky Kvality veřejné správy. 2023. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/otrokovice-planovani-rozvoje-mesta-se-skolnimi-parlamenty-292cs.html>. [cit. 2025-02-28].
- [146] *Ústí nad Orlicí: Komunikace s mladou generací prostřednictvím Instagramu: Komunikace s mladou generací prostřednictvím Instagramu*. Online. Oficiální stránky Kvality veřejné správy. 2023, 2024. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/usti-nad-orlici-komunikace-s-mladou-generaci-prostrednictvim-instagramu-290cs.html>. [cit. 2025-02-28].
- [147] *Třinec: Chytrá aplikace pro hlášení mimořádných zpráv: Chytrá aplikace pro hlášení mimořádných zpráv*. Online. Oficiální stránky Kvality veřejné správy. 2023, 2024. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/trinec-chytra-aplikace-pro-hlaseni-mimoradnych-zprav-289cs.html>. [cit. 2025-02-28].
- [148] KVALITA VEŘEJNÉ SPRÁVY, Mvčr. *Opava: Komunitní centrum pomoci válečným uprchlíkům Pařany: Komunitní centrum pomoci válečným uprchlíkům Pařany*. Online. Oficiální stránky Kvality veřejné správy. 2023, 2024. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/opava-komunitni-centrum-pomoci-valecnym-uprchlikum-palany-288cs.html>. [cit. 2025-02-28].
- [149] *Nový Jičín: „Atraktivní město“ – manuál označování provozoven a reklamy: „Atraktivní město“ – manuál označování provozoven a reklamy*. Online. Manuál označování provozoven a reklamy - Oficiální stránky Kvality veřejné správy. 2023, 2024. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/novy-jicin-atraktivni-mesto-manual-oznacovani-provozoven-a-reklamy-287cs.html>. [cit. 2025-02-28].
- [150] *Jablonec nad Nisou: Komplexní systém posílení občanského zapojení při správě města zřízením osadních výborů: Komplexní systém posílení občanského zapojení při správě města zřízením osadních výborů*. Online. Oficiální stránky Kvality veřejné správy. 2023, 2024. Dostupné z: <https://kvalitavs.gov.cz/dobra-praxe-1/participace-obcanu/jablonec-nad->

- nisou-komplexni-system-posileni-obcanskeho-zapojeni-pri-sprave-mesta-zrizenim-osadnich-vyboru-286cs.html. [cit. 2025-02-28].
- [151] *Metodika participativního řízení města Slavkov u Brna*. 2019.
- [152] *Beteiligung und Masterplan für partizipative Stadtentwicklung*. Online. Dostupné z: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/partizipation/masterplan/>. [cit. 2025-02-28].
- [153] *Environmentální vzdělávání a poradenství*. Online. Ministerstvo životního prostředí. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/environmentalni_vzdelavani_poradenstvi. [cit. 2025-02-28].
- [154] MAŠTÁLKA, PHD., Ing. Martin a PŘICHYSTAL, Mgr. Aleš. *Územní a strategické plánování rozvoje obce*. Online. Příručka pro zastupitele. 2023. Dostupné z: <https://www.priruckazastupitele.cz/7-uzemni-a-strategicke-planovani-rozvoje-obce/>. [cit. 2025-02-28].
- [155] CONTRIBUTORS, Wikipedia. *Sustainable Urban Mobility Plan*. Online. In: Wikipedia, The Free Encyclopedia. Dostupné z: https://en.wikipedia.org/wiki/Sustainable_Urban_Mobility_Plan. [cit. 2025-03-01].
- [156] *Vienna Offices*. Online. 2025. Dostupné z: <https://www.viennaoffices.at/cz/Media-Corner/Tri-mesice-bez-auta-Vidensky-dopravni-podnik-prichazi-s-novou-vyzvou>. [cit. 2025-02-28].
- [157] AUTOR, Nenalezený. *Paris' Vision for a '15-Minute City' Sparks a Global Movement*. Online. World Resources Institute. Dostupné z: <https://www.wri.org/insights/paris-15-minute-city>. [cit. 2025-02-28].
- [158] *Green-Zones*. Online. Dostupné z: <https://www.green-zones.eu/de/>. [cit. 2025-02-28].
- [159] PLACHÝ, Radim. *Paříž jde tvrdě proti autům. Místo parkovacích míst stromy, snížení rychlosti i pruhy jen pro MHD a sdílená vozidla*. Online. Auto-mania.cz. 2024. Dostupné z: <https://auto-mania.cz/pariz-jde-tvrde-proti-autum-misto-parkovacich-mist-stromy-snizeni-rychlosti-i-pruhy-jen-pro-mhd-a-sdilena-vozidla/>. [cit. 2025-02-28].
- [160] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ĀESKÉ REPUBLIKY. *Zásady urbánní politiky*. 2010.
- [161] STRÁNSKÝ, Jan. *Metrem a tramvají po Praze za sedm tisíc? Podle expertů leží peníze jinde*. Online. In: Seznam Zprávy. 2024. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-politika-dvojnásobne-zdrazeni-mhd-penize-podle-expertu-lezi-v-ulicich-uplne-jinde-246640>. [cit. 2025-02-28].
- [162] KANCELÁŘ ARCHITEKTA MĚSTA BRNA, P.O.,. *Územní studie „Jižní čtvrť*. 2018.
- [163] *Územní Studie Bosonohy: Kancelář architekta města Brna, p. o.* 2022.
- [164] PELČÁK A PARTNER ARCHITEKTI. *ÚZEMNÍ STUDIE ČERVENÝ KOPEC*. UPMB Brno. 1., 2017.
- [165] MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Národní akční plán adaptace na změnu klimatu*. 2015.

- [166] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU. *Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů*. 2015.
- [167] SOLÁRNINOVINKY.CZ. *Vláda schválila plán modernizace energetiky a pro rozvoj chytrých sítí*. Online. Solární Novinky. 2025. Dostupné z: <https://www.solarninovinky.cz/vlada-schvalila-plan-modernizace-energetiky-a-pro-rozvoj-chytrych-siti/>. [cit. 2025-02-28].
- [168] TISKOVÉ ODDĚLENÍ MŽP, Nenalezený. *Startuje nová éra energetiky. MŽP podpoří zakládání energetických komunit, prosperujících díky obnovitelným zdrojům energie*. Online. Ministerstvo životního prostředí. 2023. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/news_20231110_Startuje-nova-era-energetiky-MZP-podpori-zakladani-energetickych-komunit. [cit. 2025-02-28].
- [169] HEYZLOVÁ, Lucie. *Vedení Litoměřic se snaží uspořit – střechy sedmi městských budov nechává osadit fotovoltaickými panely*. Online. Sever. 2023. Dostupné z: <https://sever.rozhlas.cz/vedeni-litomerice-se-snazi-usporit-strechy-sedmi-mestskych-budov-nechava-osadit-9131278>. [cit. 2025-02-28].
- [170] AUTOR, Nenalezený. *Dobrá praxe Národní síť Zdravých měst*. Online. Dobrapraxe.cz. C2025. Dostupné z: <https://dobrapraxe.cz/>. [cit. 2025-02-28].
- [171] LEDVINA, Petr. *Příklady dobré praxe energetické soběstačnosti*. Online. Příklady dobré praxe energetické soběstačnosti. C2025. Dostupné z: <https://www.veronica.cz/priklady-dobre-praxe-energeticke-sobestacnosti>. [cit. 2025-02-28].
- [172] CONTRIBUTORS, Wikipedia. *Solar Settlement at Schlierberg*. Online. In: Wikipedia, The Free Encyclopedia. 2015. Dostupné z: https://en.wikipedia.org/wiki/Solar_Settlement_at_Schlierberg. [cit. 2025-02-27].
- [173] ZASTUPITELSKÝ ÚŘAD ČESKÉ REPUBLIKY, Nenalezený. *Obnovitelné zdroje v Rakousku nejsou jen voda, vítr a slunce*. Online. BusinessInfo.cz. 2023, 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/obnovitelne-zdroje-v-rakousku-nejso-je-n-voda-vitr-a-slunce/>. [cit. 2025-02-28].
- [174] KOHOUT, Michal; ŠTĚPÁNEK, Petr; DOBRUCKÁ, Lucia; TICHÝ, David; ŠPIRKOVÁ, Daniela et al. *Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel: výběr klíčových zjištění a souvislostí*. Brožura. V Praze: České vysoké učení technické, 2020.
- [175] IPR - INSTITUTE OF PLANNING AND DEVELOPMENT OF THE CAPITAL CITY OF PRAGUE. *V Praze opět narůstá počet Airbnb. Novela živnostenského zákona hlavnímu městu umožní jeho regulaci*. Online. 2024. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/page/4348/v-praze-opet-narusta-pocet-airbnb-novela-zivnostenskeho-zakona-hlavni-mestu-umozni-jeho-regulaci>. [cit. 2025-02-28].
- [176] AUTOR, Nenalezený. *Vyčerpaná Barcelona se chystá zaříznout přebujelý turismus*. Online. In: , Kateřina Křováková. SEZNAM ZPRÁVY. *Vyčerpaná Barcelona se chystá zaříznout přebujelý turismus*. 2024. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/zahranicni-vycerpana-barcelona-se-chysta-zariznout-prebujely-turismus-256832>. [cit. 2025-02-28].
- [177] FEJTOVÁ, Karolína. *Chystáš se do Španělska? Barcelona zakáže pronájem bytů turistům*. Online. REFRESHER NEWS. *Chystáš se do Španělska? Barcelona zakáže pronájem bytů turistům*. 2024. Dostupné z:

- <https://news.refresher.cz/162313-Chystas-se-do-Spanelska-Barcelona-zakaze-pronajem-bytu-turistum>. [cit. 2025-02-28].
- [178] AUTOR, Nenalezený. *Berlín chce zmírnit podmínky pro krátkodobé pronájmy*. Online. In: NOVINKY. Berlín chce zmírnit podmínky pro krátkodobé pronájmy. 2017. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/ekonomika-berlin-chce-zmirnit-podminky-pro-kratkodobe-pronajmy-40054760>. [cit. 2025-02-28].
- [179] ČTK13. ZÁŘÍ 2021 · 12:04. *Bloomberg: Zdanění prázdných bytů bohatých lidí bytovou krizí nevyřeší*. Online. In: ČTK. E15.CZ. Bloomberg: Zdanění prázdných bytů bohatých lidí bytovou krizí nevyřeší. 2021. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/bloomberg-zdaneni-prazdnych-bytu-bohatych-lidi-bytovou-krizi-nevyresi-1383510>. [cit. 2025-02-28].
- [180] ANETA ŠČOTKOVÁ27. ŘÍJNA 2018 · 19:30. *Levicový Amsterdam se rozhodl řešit rostoucí nájem sociálními byty*. Online. In: ŠČOTKOVÁ, Aneta. E15.CZ. Levicový Amsterdam se rozhodl řešit rostoucí nájem sociálními byty. 2018. Dostupné z: <https://www.e15.cz/ceny-bytu/levicovy-amsterdam-se-rozhodl-resit-rostouci-najmy-socialnimi-byty-1352764>. [cit. 2025-02-28].
- [181] *Zásady města Tachova pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury*. Online. Tachov město: Zásady města Tachova pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury. C2019. Dostupné z: <https://www.tachov-mesto.cz/pro-investory.html>. [cit. 2025-02-28].
- [182] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. *Zásady tvorby indikátorů pro monitoring a evaluaci*. 2006.
- [183] SMART PRAGUE. *Smart Prague Metodika pro vyhodnocování úspěšnosti projektů*. 2017.
- [184] AUTOR, Nenalezený. *URBACT IV*. Online. Covenant of Mayors - Europe. [2025]. Dostupné z: <https://eu-mayors.ec.europa.eu/cs/node/39>. [cit. 2025-02-28].
- [185] AUTOR, Nenalezený. *ERDF - Evropský fond pro regionální rozvoj*. Online. Covenant of Mayors - Europe. [2025]. Dostupné z: <https://eu-mayors.ec.europa.eu/cs/node/31>. [cit. 2025-02-28].
- [186] *URBACT rozvíjí spolupráci mezi městy napříč Českem i Evropou*. Online. 2019. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/novinky/urbact-rozviji-spolupraci-mezi-mesty-napric-ceskem>. [cit. 2025-02-28].
- [187] AUTOR, Nenalezený. *URBACT Good Practice City - ocenění pro Ostravu a Ústí nad Labem*. Online. Partnerství pro městskou mobilitu. C2025. Dostupné z: <https://www.dobramesta.cz/novinky/1658/urbact-good-practice-city---oceneni-pro-ostravu-a-usti-nad-labem>. [cit. 2025-02-28].

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 mapa umístění lokality Juranka v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	46
Obr. 22 letecký snímek stávajícího stavu Juranky [https://mapy.cz/]	47
Obr. 3 situační výkres variantního řešení – Juranka jako rezidenční čtvrť [archiv Anna Kotlabová]	48
Obr. 4 situační výkres variantního řešení – Juranka jako kontaktní zoo [archiv Sofia Moravcová]	50
Obr. 55 situační výkres variantního řešení – Juranka jako ekofarma [archiv Tereza Sochorková]	52
Obr. 66 situační výkres variantního řešení – Juranka jako centrum Sportu [Lukáš Lejnar]	54
Obr. 7 situační výkres variantního řešení – Juranka jako sanatorium [archiv Karel Koudelka]	56
Obr. 88 mapa umístění lokality BVV v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	60
Obr. 99 letecký snímek stávajícího stavu BVV [https://mapy.cz/]	60
Obr. 10 situační výkres variantního řešení lokality BVV – ZÁMĚR MĚSTA [archiv Andrea Kulíšková]	61
Obr. 11 situační výkres variantního řešení lokality BVV – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv Marika Janíková]	62
Obr. 12 mapa umístění lokality Zbrojovka v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	65
Obr. 13 letecký snímek stávajícího stavu Zbrojovky [https://mapy.cz/]	65
Obr. 14 situační výkres variantního řešení lokality Zbrojovka – ZÁMĚR MĚSTA [archiv N. Ondřej Kufá]	66
Obr. 15 situační výkres variantního řešení lokality Zbrojovka – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv Filip Pelka]	67
Obr. 16 mapa umístění lokality Na Kamenkách v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	70
Obr. 17 letecký snímek stávajícího stavu lokality Na Kamenkách [https://mapy.cz/] ...	70
Obr. 18 situační výkres variantního řešení lokality Na Kamenkách – ZÁMĚR MĚSTA [archiv Petra Mlýnková]	71

Obr. 19 situační výkres variantního řešení lokality Na Kamenkách – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv Sofie Moravcová]	72
Obr. 20 mapa umístění lokality Kraví Hora v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	75
Obr. 21 letecký snímek stávajícího stavu Kraví Hory [https://mapy.cz/]	75
Obr. 22 situační výkres variantního řešení lokality Kraví Hora – ZÁMĚR MĚSTA [archiv Pavla Kolomazníková]	76
Obr. 23 situační výkres variantního řešení lokality Kraví Hora – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv Dominik Lenhart]	77
Obr. 24 mapa umístění lokality Kras v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	80
Obr. 25 letecký snímek stávajícího stavu Krasu [https://mapy.cz/]	80
Obr. 26 situační výkres variantního řešení lokality Kras – ZÁMĚR MĚSTA [archiv Kateřina Kacetlová]	81
Obr. 27 situační výkres variantního řešení lokality Kras – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv N. Jendrušková]	82
Obr. 28 mapa umístění lokality Veveří v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	85
Obr. 29 letecký snímek stávajícího stavu Veveří [https://mapy.cz/]	85
Obr. 30 situační výkres variantního řešení lokality Veveří – ZÁMĚR MĚSTA [archiv Veronika Lietavová]	86
Obr. 31 situační výkres variantního řešení lokality Veveří – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv Petra Nesvadbíková]	87
Obr. 32 mapa umístění lokality Starý Lískovec v rámci města [vlastní zpracování autora na podkladu https://webmaps.kambrno.cz/budovy/]	90
Obr. 33 letecký snímek stávajícího stavu Starého Lískovce [https://mapy.cz/]	90
Obr. 344 situační výkres variantního řešení lokality Starý Lískovec – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv Oskar Madro]	91
Obr. 35 situační výkres variantního řešení lokality Starý Lískovec – ZÁMĚR DEVELOPERA [archiv Ondřej Machač]	92

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti případových studií [vlastní zpracování].....	45
Tab. 2 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako rezidenční čtvrť [vlastní zpracování].....	49
Tab. 3 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako kontaktní zoo [vlastní zpracování].....	51
Tab. 4 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako ekofarma [vlastní zpracování].....	53
Tab. 5 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako centrum sportu [vlastní zpracování].....	55
Tab. 6 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka jako sanatorium [vlastní zpracování].....	57
Tab. 7 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Juranka srovnání variant [vlastní zpracování].....	58
Tab. 8 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – BVV – záměr Města	63
Tab. 9 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – BVV – záměr Developera	63
Tab. 10 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant BVV [vlastní zpracování].....	63
Tab. 11 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Zbrojovka – záměr Města	68
Tab. 12 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Zbrojovka – záměr Dev.	68
Tab. 13 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Na Kamenkách [vlastní zpracování]	68
Tab. 14 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Na Kamenkách – záměr Města.....	73
Tab. 15 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Na Kamenkách – záměr Dev.....	73
Tab. 16 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Na Kamenkách [vlastní zpracování]	73
Tab. 17 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kraví Hora – záměr Města	78

Tab. 18 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kraví Hora – záměr Dev.	78
Tab. 19 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Kraví Hora [vlastní zpracování].....	79
Tab. 20 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kras – záměr Města.....	83
Tab. 21 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Kras – záměr Developera	83
Tab. 22 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Kras [vlastní zpracování].....	83
Tab. 23 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Veverí – záměr Města....	88
Tab. 24 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Veverí – záměr Dev.....	88
Tab. 25 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Veverí [vlastní zpracování].....	88
Tab. 26 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Starý Lískovec – záměr Města.....	93
Tab. 27 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – Starý Lískovec – záměr Developera	93
Tab. 28 Indikátorová soustava pro hodnocení udržitelnosti – srovnání variant Starý Lískovec [vlastní zpracování]	94

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

- **15 MC** – *15-Minute City*
(Koncept města krátkých vzdáleností)
- **BID** – *Business Improvement District*
(model financování veřejného prostoru ze soukromých zdrojů)
- **ČKA** – *Česká komora architektů*
(organizace sdružující architekty a dohlížející na jejich činnost.)
- **ČR** – *Česká republika*
EIA – *Environmental Impact Assessment*
(Posuzování vlivů na životní prostředí.)
- **GAČR** – *Grantová agentura České republiky*
HDP – *Hrubý domácí produkt*
(Ekonomický ukazatel celkové hodnoty zboží a služeb vyprodukovaných v zemi.)
- **IPR Praha** – *Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy*
(Organizace odpovědná za strategický rozvoj a územní plánování v Praze.)
- **KAM Brno** – *Kancelář architekta města Brna*
(Městská organizace odpovědná za strategické a urbanistické plánování v Brně.)
- **MMR** – *Ministerstvo pro místní rozvoj*
NIMBY – *Not In My Backyard*
(Fenomen, kdy obyvatelé odmítají výstavbu nebo projekty ve svém blízkém okolí)
- **OECD** – *Organisation for Economic Co-operation and Development*
(Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj, sdružující ekonomicky vyspělé státy.)
- **PPP** – *Public-Private Partnership*
(Veřejno-soukromé partnerství – model spolupráce mezi státem a soukromými investory.)
- **POPS** – *Privately Owned Public Space*
(Financování veřejného prostranství ze soukromých prostředků, který má komunita k užívání.)
- **PUMM** – *Plán udržitelné městské mobility*

- **PÚR** – *Politika územního rozvoje*
(Strategický dokument určující rozvoj území na celostátní úrovni.)
- **ÚAP** – *Územně analytické podklady*
(Územně analytické podklady slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních studií, územních opatření a vymezení zastavěného území; dále také pro rozhodování v území.)
- **URBACT** – *URBACT Programme*
(Evropský program na podporu udržitelného rozvoje měst, zaměřený na sdílení znalostí a osvědčených postupů mezi městy.)
- **ÚP** – *Územní plán*
(Územní plán je základní rozvojový a koncepční dokument města určující využití území a plánuje jeho rozvoj.)
- **ÚPP** – *Územně plánovací podklady*
UN-Habitat – *United Nations Human Settlements Programme*
(Program OSN)
- **YIMBY** – *Yes In My Backyard*
(Podpora výstavby v lokalitě.)
- **ZÚR** – *Zásady územního rozvoje*
(Krajský územní plán stanovující základní koncepci využití území.)

SEZNAM PRACÍ AUTORA SE VZTAHEM K TÉMATU

Článek ve sborníku, Konference PhD Research Symposium 2017

Název příspěvku:

“ Vliv veřejného a developerského zájmu na udržitelný rozvoj území“

Uveřejněno:

JEŽKOVÁ, T. VLIV VEŘEJNÉHO A DEVELOPERSKÉHO ZÁJMU NA
UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ. In PhD Research Symposium 2017. 2017. s. 21-26.
ISBN: 978-80-214-5549-8.

