



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

TEZE DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. arch. Tereza Ježková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

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

BRNO 2025

KLÍČOVÁ SLOVA

Developer, soukromý zájem, veřejný zájem, udržitelný rozvoj, kontribuce

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.

OBSAH

1	ÚVOD.....	5
2	SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	6
3	ANALÝZA PROBLÉMU A CÍL PRÁCE.....	9
4	VÝZKUMNÉ OTÁZKY A HYPOTÉZY	10
5	POSTUP PRÁCE	13
6	VLASTNÍ VÝSLEDKY DIZERTAČNÍ PRÁCE.....	17
7	IMPLIKACE, PŘEDPOKLÁDANY PŘÍNOS VÝSLEDKŮ PRÁCE.....	19
8	OVĚŘENÍ VYTYČENÝCH HYPOTÉZ.....	19
9	ZHODNOCENÍ MÍRY NAPLNĚNÍ CÍLŮ	21
10	ZÁVĚREČNÉ SHRnutí A DOPORUČENÍ	22
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	25
	ŽIVOTOPIS.....	27
	ABSTRACT	32

1 ÚVOD

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.

2 SOUČASNÝ STAV ŘEŠENÉ 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 [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 nezaopatřené a benevolentně.*“ [16]

3 ANALÝZA PROBLÉMU A CÍL 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 developera 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.

4 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?

- 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 (nizkopříjmové 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, veřejnosti 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.

5 POSTUP PRÁCE

Pro měření hodnocení trvale udržitelného rozvoje se používají ukazatele neboli indikátory. Sady indikátorů udržitelného rozvoje jsou měrným ukazatelem v mapování výsledků naší činnosti v oblasti směřování k udržitelnému rozvoji [17].

Sestavení sady indikátorů udržitelnosti pro hodnocení udržitelného rozvoje, které budou objektivně měřitelné a ověřitelné, je dalším krokem výzkumu. Indikátory jsou 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*).

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

Bodové hodnocení indikátorů udržitelného rozvoje je 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 je 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 je vliv posuzovaného záměru na stávající podmínky v okolí.

Následně 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 posléze podrobena hodnocení jejich vlivu na celé území [18].

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 mohli při zpracování regulačních plánů čerpat z těchto návrhů.

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

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

pilíř		indikátor
EKOLOGIE	EKOLOGIE	podíl zeleně vůči zastavěným plochám
		interakce s krajinou
		hustota vegetace
		využití pěší dopravy vůči individuální dopravě
		využití cyklistické dopravy vůči individuální dopravě
		využití MHD vůči individuální dopravě
	HYGIENA	teplota, snížení teplotních extrémů (zelen, zpevněné plochy atp.)
		hluk (eliminace hluku z vnějších zdrojů)
		prach (eliminace prachu z vnějších zdrojů)
SPOLEČNOST	změna počtu obyvatel	
	pracovní příležitosti	
	pocit nebezpečí v lokalitě ve dne	
	projevy vandalizmu	
	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	

Vzhledem k tomu, že se jedná o neuskutečněné záměry, analýza nevychází ze statistických databází ani existujících dat, ale z jednoduchého komparativního hodnocení vůči stávajícím podmínkám v lokalitě. Ze stejného důvodu není hodnocena ani váha jednotlivých indikátorů. Hodnocení váhy se provádí, protože ne všechny indikátory mají stejný dopad a některé jsou významnější než jiné (Kopáček, 2019). 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.

Přehled lokalit:

Lokality Brno – střed:

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

Lokality Brno – Jundrov:

- Zahrádkářská kolonie Juranka

Lokality Brno – Židenice:

- Areál bývalé Zbrojovky

Lokality Brno – Černovice:

- Na Kamenkách

Lokality Brno – Starý

Lískovec:

- Sídliště Starý Lískovec

Poslední fáze výzkumu je 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.

6 VLASTNÍ VÝSLEDKY DIZERTAČNÍ 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 například 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, neboť po realizaci projektu a odchodu developera je právě 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 (Interway, *n.d.*) 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. Například 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.

7 IMPLIKACE, PŘEDPOKLÁDANY PŘÍNOS VÝSLEDKŮ PRÁCE

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.

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.

8 OVĚŘENÍ VYTYČENÝCH 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 povolovací procesy skutečně zpomalují výstavbu a přispívají k růstu cen nemovitostí.

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 ztotožňuji 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.

9 ZHODNOCENÍ MÍRY NAPLNĚNÍ CÍLŮ

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.

10 ZÁVĚREČNÉ SHRUTÍ A DOPORUČENÍ

Dizertační práce se podrobně zabývá vztahem mezi veřejným a soukromým sektorem v kontextu udržitelného rozvoje měst. V tržně orientovaném prostředí sledují developeri 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.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] VILHELM, Petr. *To sprosté slovo developer...* [online]. 2011 [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: https://www.lidovky.cz/domov/to-sproste-slovo-developer.A110326_000092_ln_noviny_sko
- [2] ČESKO. § 38 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. *Zákony pro lidi* [online]. - znění od 21. 12. 2024 [cit. 2025-02-25]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>
- [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 [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/participace/manual_participace_tisk_2017.pdf
- [6] HLUBUČEK, Vratislav. NEVIDITELNÝ PES PRVNÍ ČESKÝ RYZE INTERNETOVÝ DENÍK. ZALOŽENO 23. DUBNA 1996. NIMBY: Ano, ale ne na mém dvorku. *Neviditelný pes* [online]. [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: https://neviditelnypes.lidovky.cz/klima/nimby-ano-ale-ne-na-mem-dvorku.A221029_102435_p_klima_nef
- [7] HEČKOVÁ, Michaela. Participativní plánování je lékem na mnohé problémy společnosti, říká Milan Brlík. *Nenalezený vydavatel* [online]. 2022 [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: <https://praha.camp/magazin/detail/participativni-planovani-je-lekem-na-mnohe-problemy-spolecnosti-rika-milan-brlik>
- [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. *DReport* [online]. [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: <https://www.dreport.cz/blog/rozvoj-ceskych-mest-nejvetsi-brzdou-je-proces-povolovani-komplikovana-je-i-komunikace-mezi-jednotlivymi-aktery/>
- [9] FOSTER, David a Joseph WARREN. The NIMBY problem. *Journal of Theoretical Politics* [online]. 2022, **34**(1), 145-172 [cit. 2025-02-28]. ISSN 0951-6298. Dostupné z: doi:10.1177/09516298211044852

- [10] HAKEN, Roman, František HAVLÍN, Ondřej MAREK, Pavel MIČKA a Martin NAWRATH. *Analýza participace v České republice - shrnutí* [online]. PAKT, 2015 [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: <http://www.paktparticipace.cz/>
- [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. PRAŽSKÁ MISE NULOVÉ EMISE. Adaptační opatření. *Pražská mise* [online]. c2025 [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: <https://klima.praha.eu/cs/adaptacni-opatreni.html>
- [13] Vídeň: město krátkých vzdáleností: město krátkých vzdáleností. *CityOne* [online]. c2025 [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: <https://www.cityone.cz/viden-mesto-kratkych-vzdalenosti/t6953>
- [14] *Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Brna* [online]. 2021 [cit. 2025-02-28]. 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
- [15] MAŘÍKOVÁ, Hana a Alena VODÁKOVÁ, LINHART, Jiří, ed. *Velký sociologický slovník*. Praha: Karolinum, 1996. ISBN 80-7184-311-3.
- [16] LIPPMANN, Walter. *Essays in the public philosophy*. Boston: Little, Brown and Company, 1955. Atlantic Monthly Press Book.
- [17] KANCELÁŘ STRATEGIE MĚSTA. *INDIKÁTOROVÁ SOUSTAVA STRATEGIE PRO BRNO 2014* [Brno]. 2014.
- [18] FIXEL, Jiří a Zbyněk PECH. *Územně plánovací podklad Studie možností využití lokality Juranka*. Brno, 2000.
- [19] 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.
- [20] INTERWAY, a. s. Zákon o miestnom poplatku za rozvoj. *Web.text.serverTitle* [online]. [cit. 2025-02-28]. Dostupné z: <https://www.mfsr.sk/sk/dane-cla-uctovnictvo/priame-dane/miestne-dane-poplatky/legislativa-sr/zakon-miestnom-poplatku-za-rozvoj/?forceBrowserDetector=blind>

ŽIVOTOPIS

Osobní informace

Příjmení a jméno	JEŽKOVÁ, Tereza
Titul	Ing. arch.
E-mail	jezkova.te@gmail.com

Dosažené vzdělání

09/2022	Člen ČKA: obor architektura (A.1) obor územní plánování (A.2)
2016–dosud	VUT Brno, Fakulta architektury Doktorský program , obor urbanismus
2014–2016	VUT Brno, Fakulta architektury Magisterský program , obor architektura a urbanismus
2009–2014	VUT Brno, Fakulta architektury Bakalářský program , obor architektura a urbanismus
2006–2009	Gymnázium Žamberk
2001–2006	Gymnázium Králíky

Pracovní zkušenosti

11/2016–dosud	Pozice: Hlavní architekt, jednatel Společnost: atelier nla, s.r.o. , www.ateliernolimits.cz spolupráce s: Ing. arch. Jan Kratochvíl, Ing. arch. Martin Štěpánek, Ph.D. » architektonické a urbanistické studie » projekční činnost (DUR, DSP, DPS) » inženýrská činnost, dozor při realizaci
---------------	---

- 03/2015–11/2016 » design interiéru a mobiliáře
 » zakázková výroba
 Pozice: **Architekt**
 Společnost: **2AA**, www.2aa.cz
 spolupráce s Ing. arch. Jan Kratochvíl
 » samostatná práce na architektonických a urbanistických studiích
 » samostatná práce na DSP, DUR, DPS
 » návrhy interiéru
- 02/2014–03/2015 Pozice: **Asistent architekta**
 Jméno zaměstnavatele: **Ing. arch. Eva Beránková**
 » práce na architektonických a interiérových studiích
 » práce na DSP, DUR, DPS
- 02/2014–03/2015 Pozice: **PR koordinátor**, www.arki.cz,
 Jméno zaměstnavatele: **arki designshop**
 » spoluvytváření mediálních a PR strategií
 » správa e-shopu, fb profil a webu
 » příprava propagačních tiskovin a článků na web
- 09/2013–02/2014 Pozice: **Asistent architekta**
 Jméno zaměstnavatele: **Ing. arch. Hana Ryšavá**
 » práce na architektonických a interiérových studiích
 » práce na DSP, DUR, DPS
- 09/2013–02/2014 Pozice: **Lektor**
 Jméno zaměstnavatele: **artschool**
www.artschool.cz
 » vedení kurzů – výuka v programech pro architektky
 ArchiCad, Rhinoceros, Vray
 pro začátečníky a mírně pokročilé
 » organizace programu sobotních antinud pro děti
- 2009–2014 Pozice: **Lektor**
 Jméno zaměstnavatele: **soukromě**
 » výuka hry na klavír

**Konference
a výstavy**
2017

PhD Research Symposium 2017

Příspěvek na konferenci + výstava

JEŽKOVÁ, T. Vliv veřejného a developerského zájmu

2025

**10th World Multidisciplinary Congress on
Civil Engineering, Architecture and Urban
Planning 2025**

Příspěvek na konferenci + výstava

JUŘÍČEK, P., WITTMANN, M., JEŽKOVÁ, T.

Vývoj cen bytů v katastrálních územích Brna mezi
lety 2014-2024

Projekty a granty
2017

člen řešitelského kolektivu

Publikace „**Mezi domy, mezi lidmi? Význam
volných prostorů pro udržitelný urbánní rozvoj
na udržitelný rozvoj území**“

*doc. Ing. arch. Maxmilian Wittmann, Ph.D.
a kolektiv*

Publikace je výsledkem výzkumného projektu
Význam volných prostorů pro udržitelný urbánní
rozvoj, **GAČR 15–05237S**

2017

člen řešitelského kolektivu

URBANISMUS NA FA VUT V BRNĚ

V DOBOVÝCH SOUVISLOSTECH

**specifický výzkum - 100. výročí vzdělávání
architektů na Fakultě architektury VUT
v Brně, FA-S-16-3727**

Zpracování kapitoly: Osobnosti a vývojové
tendence výuky urbanismu na Brněnské technice
v 50. až 70 letech, Urbanismus na Fakultě
architektury VUT v Brně v dobových
souvislostech.

Publikace

- 2017
článek ve sborníku
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.
- 2025
článek ve sborníku, spoluřešitel
JUŘÍČEK, P., WITTMANN, M., JEŽKOVÁ, T.
Vývoj cen bytů v katastrálních územích Brna mezi lety 2014-2024. *In WORLD MULTIDISCIPLINARY CONGRESS on Civil Engineering, Architecture and Urban Planning.*
- 2025
článek v odborném recenzovaném periodiku:
JEŽKOVÁ, T. Kontribuce a spolupráce s investory: Klíč k udržitelnému rozvoji měst v České republice. *In Czech Journal of Civil Engineering 2025.*
10.51704/cjce.2025.vol11.iss1.pp7-14.

Výuka

- 2016/2017
Urbanismus IV – Urbanistická kompozice
vedení semináře
Urbanismus I – základy a vývoj
vedení semináře
Urbanismus II – stavba měst
vedení semináře
- 2017/2018
Urbanismus I – základy a vývoj
vedení semináře
Sídla a osídlení
vedení semináře
Urbanismus IV – Urbanistická kompozice
vedení semináře
Urbanismus II – stavba měst
vedení semináře
Ateliér AT4
účast na ateliérové výuce s doc. Wittmannem
- 2018/2020
Sídla a osídlení
vedení semináře

Urbanismu IV – Urbanistická kompozice
vedení semináře

Ateliér AT3

účast na ateliérové výuce s doc. Wittmannem

Urbanismus V – územní plánování

vedení semináře

**Publikované
realizace**

2017

Viladům Preslova

atelier nolimits | Ing. arch Tereza Ježková,

Ing. arch. Jan Kratochvíl

publikováno na Archiweb.cz, ISSN: 1801-3902

<https://www.archiweb.cz/b/viladum-preslova>

2019

Vila Jundrov, Brno

atelier nolimits | Ing. arch Tereza Ježková,

Ing. arch. Jan Kratochvíl

publikováno online na Archiweb.cz, ISSN: 1801-3902

<https://www.archiweb.cz/b/vila-brno-jundrov>

2021

Pavilon E, Kaštanová Brno

atelier nolimits | Ing. arch Tereza Ježková, Ing.

arch. Martin Štěpánek, PhD

publikováno na Archiweb.cz, ISSN: 1801-3902

<https://www.archiweb.cz/b/pavilon-e-kastanova>

publikováno online na Estate.cz

[https://www.estate.cz/byznys-reality/centrum-](https://www.estate.cz/byznys-reality/centrum-bydleni-a-designu-kastanova-se-rozrostlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zajimavymi-krivkami/)

[bydleni-a-designu-kastanova-se-rozrostlo-o-novy-](https://www.estate.cz/byznys-reality/centrum-bydleni-a-designu-kastanova-se-rozrostlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zajimavymi-krivkami/)

[pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zajimavymi-](https://www.estate.cz/byznys-reality/centrum-bydleni-a-designu-kastanova-se-rozrostlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zajimavymi-krivkami/)

[krivkami/](https://www.estate.cz/byznys-reality/centrum-bydleni-a-designu-kastanova-se-rozrostlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zajimavymi-krivkami/)

publikováno online na Archinfo.sk

[https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-](https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/obvodovy-plast-budovy/centrum-byvania-a-dizajnu-kastanova-sa-rozrastlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zaujimavymi-krivkami.html)

[stavbu/obvodovy-plast-budovy/centrum-byvania-](https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/obvodovy-plast-budovy/centrum-byvania-a-dizajnu-kastanova-sa-rozrastlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zaujimavymi-krivkami.html)

[a-dizajnu-kastanova-sa-rozrastlo-o-novy-pavilon-](https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/obvodovy-plast-budovy/centrum-byvania-a-dizajnu-kastanova-sa-rozrastlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zaujimavymi-krivkami.html)

[s-perforovanou-fasadou-a-zaujimavymi-](https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/obvodovy-plast-budovy/centrum-byvania-a-dizajnu-kastanova-sa-rozrastlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zaujimavymi-krivkami.html)

[krivkami.html](https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/obvodovy-plast-budovy/centrum-byvania-a-dizajnu-kastanova-sa-rozrastlo-o-novy-pavilon-s-perforovanou-fasadou-a-zaujimavymi-krivkami.html)

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.