

Bez zrychlení změn územního plánu se bytová výstavba v Praze nepohne

Praha, 17. 8. 2017 – Je třeba zrychlit projednání změn současného územního plánu. Bez toho se výstavba bytů v Praze nepohne z místa. Shodli se na tom odborníci u kulatého stolu k metropolitnímu plánu, který zorganizoval největší český rezidenční stavitel Central Group. Kromě velkých transformačních území uvnitř města, kde jejich přeměnu brzdí stavební uzávěry, je totiž v centru celá řada menších brownfieldů, které zbytečně metropoli hyzdí. Místo starých továren, vyřazených trafostanic či zanedbaných parkovišť by mohlo vzniknout bydlení.

Do doby, než se výstavba ve městě začne řídit novým metropolitním plánem, zbývá ještě přinejmenším pět let. První projekty totiž i podle neoptimističtějších odhadů mohou získat povolení podle nového metropolitního plánu nejdříve v roce 2024, a to jen v případě, že se plán podaří schválit v roce 2022, jak nyní deklarují politici. Do té doby bude platit stávající územní plán, který nicméně v mnoha ohledech dynamice rozvoje metropole neodpovídá. „Není možné čekat až na nový metropolitní plán, jehož schválení se neustále odsouvá,“ řekl generální ředitel Central Group Ladislav Váňa.

Je nutné stihnout všechny změny současného územního plánu do konce roku 2020. Podle harmonogramu projednávání metropolitního plánu bude totiž nutné v té době jednat o změnách zastavit proto, aby existoval jednoznačný výchozí stav pro metropolitní plán. Pokud se do tohoto okamžiku proces změny územního plánu nedokončí, magistrátu nezbude než návrh zamítnout.

Bohužel ale po komunálních volbách v roce 2014 se změny územního plánu prakticky zastavily, a to zdaleka nejen u problematických a nepopulárních změn polí na stavební parcely. Jeden příklad za všechny. Téměř deset let již běží jednání o změně územního plánu na lokalitu Central Group v Praze 9. Jde přitom o typický brownfield s historickou ekologickou zátěží, kterou nikdo jiný, než soukromý investor neodstraní. Změna brownfieldu na bydlení je v souladu s politikou vedení Prahy, která hlásá právě zástavbu a zahušťování města na brownfieldech i se zájmy městské části, která velmi podporuje revitalizaci nefunkčního továrního areálu na moderní bytovou zástavbou. Přesto po deseti letech jednání o změně územního plánu výsledek stále není ani v dohledu.

Beze změn současného územního plánu to nepůjde

Za rok se v Praze schválí jen zhruba dvacet změn územního plánu, a to včetně takových jako je přístavba garáže nebo zvětšení rodinného domu. I tvůrce nového Metropolitního plánu Roman Koucký v médiích upozorňuje, že město beze změn současného plánu ustrne. „Já jsem přesvědčen, že současný plán má ve své DNA systém změn a bez nich to nejde. Nemám z toho radost, ale o tom, že současný plán musí ještě několik let fungovat, není nejmenších pochyb. Metropolitní plán bude jiný a teprve čas ukáže, v jaké společnosti bude platit a fungovat. Do té doby se ale musí neustále stavět, a

KONTAKT: Hana Boříková – koordinátor sdružení, borikova@arch-rozvoj.cz, 739 032 058, www.arch-rozvoj.cz

to lze jen na základě současného plánu,“ uvedl. Pokud se tedy v dohledné době nezačnou rychleji povolovat změny územního plánu, Praha bude přešlapovat v následujících několika letech na místě a lidé se budou stěhovat do Středočeského kraje, kde mnohdy pořídí levněji celý rodinný dům než v Praze byt. Co je ale horší, budou zatěžovat pražskou infrastrukturu každodenním dojížděním za prací do metropole. Tento trend se už dá vysledovat i ve statistikách.

Zatímco v Praze bylo v červnu povoleno pouhých 52 bytů v bytových domech, ve Středočeském kraji úřady vydaly povolení pro 449 rodinných domů. Od začátku roku 2017 bylo zahájeno ve středních Čechách dokonce 2259 rodinných domů, což je o 20 procent více než v roce 2016. *„Podle odhadů dojíždí denně do Prahy za zaměstnáním přes 180 tisíc lidí. Největšími ‚dodavateli‘ této pracovní síly jsou okresy Praha – východ a Praha – západ. Pro srovnání: kapacita P+R parkovišť je 5500 míst. Rostoucí ceny bytů v Praze jen posilují trend dojíždění za prací. Důsledky v podobě vysokého dopravního zatížení dojezdových komunikací, a naopak nižšího využití vybudovaných městských přepravních kapacit jsou zjevné,*“ řekl partner poradenské společnosti KPMG Pavel Kliment.

Zastavit růst cen bydlení v Praze může především větší výstavba

Praha se začíná stávat městem, kde si ani dobře vydělávající obyvatelé nedokážou pořídít byt. Průměrný Pražan už vydělává na průměrný byt 11,5 roku, to je déle než průměrný Vídeňan (9,9 roku) nebo Berlíňan (6,4 roku), ale i Bratislavan (8,9 roku). Průměrná cena nových bytů narostla na konci pololetí meziročně o 15 procent. V posledních třech letech rostou ceny bytů v Praze rychleji než ve zbytku republiky, ale především rychleji, než rostou v metropoli platy. V kombinaci s regulací hypoték Českou národní bankou se stává vlastní bydlení pouhým snem i pro střední třídu. Jak zabránit tomu, aby se Praha stala městem jen pro bohaté? Odpověď je zdánlivě velmi prostá: začít stavět.

Jak zvýšit nabídku?

Ceny nových bytů vzrostly za poslední tři roky o třetinu, nabídka přitom poklesla o více než 40 procent. V tuto chvíli je v celé více než milionové Praze k dispozici kolem 500 dokončených bytů a zhruba dva tisíce bytů, které se prodávají v průběhu výstavby. Důvod je přitom zřejmý – nové byty se nepovolují. Za celý loňský rok vydaly stavební úřady v Praze povolení na 1700 bytů, přitom se prodalo 6650 bytů. A letošní čísla nevěstí obrát k lepšímu. Jak přitom ukazuje aktuální studie KPMG, Praha v tempu schvalování výstavby nových bytů výrazně zaostává za většinou ostatních metropolí střední Evropy. V Berlíně se podle tohoto zdroje výstavba povoluje zhruba 8krát, ve Vídni 6krát a v Budapešti 2,5krát více bytů než v našem hlavním městě. Ve srovnatelném Mnichově loni vydaly úřady kolem deset tisíc stavebních povolení.

Pokud povolovací proces v Praze setrvá v paralýze, ceny bytů budou i nadále růst. Na odvolacím orgánu (odbor stavebního řádu MHMP) leží spousta vydaných rozhodnutí (územních rozhodnutí, stavebních povolení), které byly napadeny odvoláními. V době, kdy je poptávka po bytech na vrcholu,
KONTAKT: Hana Boříková – koordinátor sdružení, borikova@arch-rozvoj.cz, 739 032 058, www.arch-rozvoj.cz

„létají“ mezi odvolacím orgánem a prvoinstančními stavebními úřady projekty s 2400 byty, a to je za poslední dva roky.

„V rámci odvolání může odvolatel napadnout i závazná stanoviska, která mohou být potvrzena či zrušena jen příslušným nadřízeným orgánem. Například pro hygienickou stanici je to ministerstvo zdravotnictví. Pro toto potvrzení či zrušení není stanovena lhůta, takže běžně proces trvá zhruba šest měsíců, než je potvrzené závazné stanovisko a pak teprve může odvolací orgán vydat své rozhodnutí. Protože většina rozhodnutí odvolacího orgánu je napadena žalobami, mají úředníci opět ‚strach‘ rozhodnout. Je to vlastně začarovaný kruh,“ vysvětluje Renáta Pintová Králová, členka České společnosti pro stavební právo. Není vyhráno ani v případě, že odvolací orgán – v tomto případě odbor stavebního řádu magistrátu – povolení nakonec potvrdí. Jeho rozhodnutí může být napadeno žalobou u soudu a než ten rozhodne, často uplynou i roky. Řešením patové situace by mohlo být obnovení „velkého“ stavebního úřadu pod magistrátem, který by měl na starosti rozsáhlejší stavební projekty.