

Praha může výstavbu odblokovat sama a rychle, stačilo by obnovit speciální stavební úřad pro velké stavby

Praha, 27. 6. 2017 – Praha může vyřešit problém se stavěním sama a hned. Stačí obnovit jeden speciální stavební úřad pro velké stavby. Shodli se na tom odborníci u kulatého stolu na téma územního plánování, který inicioval Central Group. Z dlouhodobého hlediska by pak pokrok měl přinést metropolitní plán. Ten ale musí být kapacitně i výškově ambicióznější a nesmí být přeregulovaný.

Na území hlavního města Prahy je nyní 22 stavebních úřadů, které umísťují stavby, a jeden odvolací orgán na pražském magistrátu. Každý stavební úřad rozhoduje na svém území a návaznosti na území dalších stavebních úřadů nejsou nijak koordinovány. Zároveň každý stavební úřad má svůj názor na věc, předvídatelnost rozhodování je tak nulová. Také zkušenosti úřadů s velkými stavbami jsou malé. Tato praxe trvá v Praze 14 let. Do roku 2003 existoval na magistrátu odbor územního rozhodování, který zajišťoval koordinaci záměrů v rámci celého města, a investoři znali principy, na základě kterých standardně rozhodoval a jak. Tento odbor vydával územní rozhodnutí pro velké projekty, se kterými měli jeho zaměstnanci dostatek zkušeností.

„Stálo by za úvahu, aby o ‚větších‘ stavbách opět rozhodoval pouze jeden úřad na úrovni hlavního města Prahy, která je zodpovědná za územní rozvoj obce. Tím by byla zajištěna jednotnost názoru a vysoká odbornost při rozhodování,“ navrhla Renáta Pintová Králová, členka České společnosti pro stavební právo. Toto řešení lze přitom provést změnou Statutu hlavního města Prahy, kde by stačilo odstranit „jednu větu“ týkající se přenesení působnosti na stavební úřady městských částí. Tím by byla zároveň posílena nezávislost úředníků, kteří jsou dnes bohužel velmi často pod vlivem politických zástupců městských částí, jichž jsou stavební úřady součástí, což už několikrát konstatovaly soudy.

„Délka stavebního řízení by se tak v Praze mohla výrazně zkrátit. Úřad disponující zkušenostmi s velkými stavbami bude logicky ve všech ohledech efektivnější než úřad, který se s větší stavbou setkává poprvé. U zkušeného úřadu navíc významně klesá pravděpodobnost jeho pochybení, tedy pravděpodobnost, že v rámci správního soudnictví jeho rozhodnutí neobstojí,“ řekla výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková. Doba od zahájení prací na projektu běžného bytového domu, přes všechny stupně povolení a odvolání, až po kolaudaci se dnes v Praze prodloužila na neuvěřitelných deset let.

„Byl jsem velmi překvapen, když mi moji kolegové řekli, že v Praze trvá získat stavební povolení i osm let. Investoři nemohou čekat donekonečna, odrazujete je. Ve zrychlení vašich schvalovacích procesů vidím velké rezervy,“ uvedl na konferenci *Smíme v Praze bydlet* Martin Klamt, který má v Mnichově na starosti program dostupného bydlení a plánování města. Tentokrát bychom se měli poučit.

Kde a jak stavět? V centru a hustě!

Víte, že obyvatel okrajové části města stojí sedmkrát více peněz z veřejných prostředků na zajištění infrastruktury a služeb než obyvatel Vinohrad? Praha je podle dat IPR velmi „řídčím“ městem. Má hustotu 25 obyvatel na hektar, Vídeň 41 a Milán dokonce 73. Na Vinohradech žije 200 obyvatel na hektar, a kdyby se všichni Pražané přestěhovali do čtvrtí jako Vinohrady, byla by Praha šestkrát menší. Urbanisté mají spočítáno, že pro efektivní fungování veřejné dopravy je minimem 50 obyvatel na hektar.

Tzv. město krátkých vzdáleností, po kterém urbanisté i vedení Prahy stále volají, ovlivňuje ale i takové věci jako je pocit štěstí a obezita. Pracovník dojíždějící hodinu autem si musí vydělat o 40 procent více peněz, aby byl stejně spokojený jako ten, který chodí do práce pěšky. Děti, které mají školu v docházkové vzdálenosti trpí mnohem méně nadváhou než ty, které vozí rodiče autem.

Metropolitní plán: více kapacit, ambicióznější výšky, ne tolik regulace

To všechno může do budoucna ovlivnit nový Metropolitní plán, který nahradí současný přežitý územní plán z roku 2000. Měl by mít proto v sobě zakódované dostatečné kapacity, aby se v Praze dalo stavět kompaktně a především uvnitř města.

„Pokud dlouhodobě diskutujeme o tom, že chceme z Prahy udělat centrum pro hospodářství s vyšší přidanou hodnotou, pak ale zároveň nemůžeme prakticky zastavit rozvoj města,“ řekl Ing. Václav Matyáš, prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví.

Obrovskou zásobárnou nedostatkových bytů jsou především transformační území, na kterých vážne více než 20 let stavební uzávěra. Do pražských brownfieldů, které se dají napojit na již existující infrastrukturu města, by se přitom vešlo tolik obyvatel, jako má Brno. Město by tedy mělo umožnit stavět na těchto místech tak, aby se lidé nemuseli stěhovat za novými byty na okraj Prahy nebo do Středočeského kraje. *„Pokud jsme ale zatím měli možnost se s návrhem Metropolitního plánu seznámit, vnímáme nastavenou regulaci právě na transformačních územích jako neúměrně restriktivní. Stavění v těchto rozvojově prioritních oblastech by se tak mohlo ještě dále oddálit,“* dodala Tomášková.

Z pohledu Hospodářské komory ČR je důležité i téma územních plánů části Prahy (ÚPČP). Zde se obává především časového hlediska, protože proces schválení je stejný jako v případě územního plánu, který v Praze trvá roky. *„Není nám zcela jasný ani zákonný vztah mezi metropolitním plánem a ÚPČP a obáváme se možných výkladových nejasností. To by v praxi mohlo znamenat významnou komplikaci při řešení revitalizace brownfieldů a zdržení o další dlouhé roky“* vysvětlila Hana Landová, předsedkyně Sekce pro územní a regionální rozvoj HK ČR.

Investorům je také potřeba ponechat určitou míru svobody, jak stavět. „*Stavitelé jsou dnes svázáni tolika technickými normami a detaily, že architekti už pomalu nemají možnost vtisknout městu osobitější tvář, po které často volá odborná i laická veřejnost,*“ uvedl na kulatém stole Central Group významný český architekt Josef Pleskot. Podle něho by proto nový územní plán by neměl být přeregulovaný.