Developer a veřejný zájem

Developeři se v posledních dekádách stali významnými krajinnými činiteli. Se zvyšujícími se nároky naší konzumní společnosti roste i vliv developerů na vzhled a funkce městské či venkovské krajiny. Cílem developera je postavit budovu podle svého investičního záměru. Protože chce využít svých prostředků co nejefektivněji, je přirozené, že se v první řadě neohlíží na veřejné zájmy, ale na ty své. Na řadu proto přichází státní administrativa, jejímž úkolem je koordinovat developerův záměr se zájmy veřejnosti. Stát může soukromému investorovi vyjít vstříc, nicméně v případě kolize s veřejnými zájmy jej musí usměrnit. Pokud však státní instituce přistupují ke své regulační roli pasivně, můžeme nenávratně přicházet o hodnoty, které nám zdravá městská nebo venkovská krajina dává.

[Developer a stát v městské krajině](https://edu.ceskatelevize.cz/video/11169-developer-a-stat-v-mestske-krajine?vsrc=vyhledavani&vsrcid=developer)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Představ si, že soukromý investor plánuje stavbu budovy, která má sloužit jeho potřebám. Do čeho by měl stát soukromému investorovi mluvit a co by mělo být na svobodném rozhodnutí investora? V následujícím seznamu zakroužkuj ty vlastnosti zamýšleného stavebního projektu, které by měl stát posuzovat, regulovat nebo jinak ovlivňovat.

Zamýšlený projekt…

* je v souladu s územním plánem obce, zejména s obecnými požadavky na využívání území. (1)
* respektuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, včetně památkové péče. (2)
* je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. (3)
* svým rozpočtem nepřesahuje ceny, které jsou pro tento typ budov obvyklé. (4)
* respektuje rozsah funkcí (například služby, obchody, byty), které jsou v území požadovány a tradičně poskytovány. (5)
* respektuje potenciál budoucího rozvoje lokality. (6)
* svým barevným řešením či architektonickým ztvárněním neruší stávající ráz lokality. (7)
* je v souladu s požadavky na ochranu životního prostředí. (8)

1. Pro názornost se pojďme podívat na příklady stavebních projektů, které mohou tak či onak kolidovat se zájmy veřejnosti. Každý z následujících příkladů zamýšlených staveb je v rozporu s jedním z požadavků státní správy popsaných v úkolu 1. Ke každému z nich připiš číslo 1 až 8 podle toho, se kterým požadavkem koliduje.

* Zamýšlený průmyslový objekt může mařit plány na budoucí výstavbu rodinných domků, které obec výhledově hodlá zainvestovat v bezprostřední blízkosti.
* Kancelářská budova je projektována v území určeném pro rekreaci a sport, mezi atletickým stadionem a lesoparkem určeným pro rekreaci obyvatel přilehlého města.
* Budova je projektována v krajinářsky hodnotné lokalitě bývalého lomu s hojným výskytem chráněné rostliny.
* K plánovanému bytovému domu – s terasovitou zahradou okolo – se nedostane hasičské auto.
* Počet pater projektovaného bytového domu převyšuje stávající budovy a narušuje tak dosavadní ucelený charakter čtvrti.
* Navržený bytový dům by byl umístěn v lokalitě, kde územní plán obce počítá s rozšířením průmyslové zóny.
* Zamýšlený projekt skladišť a logistického centra počítá s vysokou frekvencí průjezdů kamionů, které by musely projíždět ulicí dimenzovanou pouze pro osobní dopravu.
* Projekt plánované stavby počítá s odváděním dešťové vody ze střechy do kanalizace.
* Umístění stavby by do budoucna mohlo kolidovat s trasou uvažované cyklostezky.
* Projekt rekonstrukce hotelu na náměstí počítá se sytě fialovou omítkou uprostřed renesančních měšťanských domů s pastelovými fasádami.

1. Tento úkol plňte až po shlédnutí videa. Které nedostatky pražského projektu jsou v pořadu zmíněny?

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

1. Vraťme se k příkladům v úkolu 2. Představ si, že státní správa svou regulační roli v těchto případech neplní. Kterým skupinám či aktérům by popsané nedostatky projektů mohly vadit? Podobají se v něčem případu Penta?

…………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………

1. Video popisuje konflikt mezi zájmy developera a veřejnými zájmy, které státní instituce nedostatečně hájí. Navrhni alespoň jedno možné řešení.

…………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………

Co jsem se touto aktivitou naučil(a):

………………………………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………………………………

Autor: Jan Vavřín  
Toto dílo je licencováno pod licencí Creative Commons [CC BY-NC 4.0]. Licenční podmínky navštivte na adrese [https://creativecommons.org/choose/?lang=cs].

