Developer a veřejný zájem

Cílem pracovního listu je uvědomit si sílu, kterou stát a jeho instituce mají při ochraně veřejných zájmů. Institucemi jsou v tomto případě míněny například obecní a městská zastupitelstva a rady, starostové, stavební úřady nebo odbory územního plánovaní, ať už na úrovni obce s rozšířenou působností, nebo na krajské úrovni. Veřejné zájmy zde reprezentují především ochranu životního prostředí, zachování urbanistických hodnot města nebo funkcí krajiny (například hydrologické, biologické, užitné, rekreační, estetické…).

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

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

1. Úkoly 1 a 2 slouží k představení tématu před shlédnutím videa. Vhodné je rozdělit žáky do diskusních skupin. 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. Zakroužkovány by měly být všechny kromě bodu (4).

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. Pokud je to možné, využijte při diskusi příkladů z vašeho okolí.

* Zamýšlený průmyslový objekt může mařit plány na budoucí výstavbu rodinných domků, které obec výhledově hodlá zainvestovat v bezprostřední blízkosti. 6
* Kancelářská budova je projektována v území určeném pro rekreaci a sport, mezi atletickým stadionem a lesoparkem určeným pro rekreaci obyvatel přilehlého města. 1
* Budova je projektována v krajinářsky hodnotné lokalitě bývalého lomu s hojným výskytem chráněné rostliny. 8
* K plánovanému bytovému domu – s terasovitou zahradou okolo – se nedostane hasičské auto. 3
* Počet pater projektovaného bytového domu převyšuje stávající budovy a narušuje tak dosavadní ucelený charakter čtvrti. 2
* Navržený bytový dům by byl umístěn v lokalitě, kde územní plán obce počítá s rozšířením průmyslové zóny. 6
* Zamýšlený projekt skladišť a logistického centra počítá s vysokou frekvencí průjezdů kamionů, které by musely projíždět ulicí dimenzovanou pouze pro osobní dopravu. 3
* Projekt plánované stavby počítá s odváděním dešťové vody ze střechy do kanalizace. 8
* Umístění stavby by do budoucna mohlo kolidovat s trasou uvažované cyklostezky. 6
* Projekt rekonstrukce hotelu na náměstí počítá se sytě fialovou omítkou uprostřed renesančních měšťanských domů s pastelovými fasádami. 7

1. Tento úkol zadejte těsně před sledováním videa. Úkolem žáků je vypisovat si příklady selhání ochrany veřejných zájmů. Které nedostatky pražského projektu jsou v pořadu zmíněny? Zde je potřeba zdůraznit myšlenku vyjádřenou na konci pořadu: *„Když nikdo nebude věřit, že město může garantovat svůj smysluplný rozvoj, tak se o něj přestanou snažit i ti, kterým by na něm mohlo záležet. A budou přicházet developeři, kterým na smysluplném rozvoji nezáleží.“* Vhodné napsat na tabuli.
2. 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?
3. Video popisuje konflikt mezi zájmy developera a veřejnými zájmy, které státní instituce nedostatečně hájí. Navrhni alespoň jedno možné řešení.

V žádném z úkolů není cílem podrobně se zabývat legislativou ani jednotlivými zapojenými institucemi. Snažte se zůstat na obecné rovině tím, že zdůrazníte regulační roli státu, který hájí zájmy široké veřejnosti před partikulárními zájmy soukromého investora. Je také vhodné zdůraznit, že ideální variantou je spolupráce developera se státem, kdy soukromý investor zájmy veřejnosti respektuje a citlivě přistupuje ke specifikům dané lokality.

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].

