



Asociace pro urbanismus a územní plánování

**URBANISTICKÁ KONCEPCE A KOMPOZICE V ÚZEMNÍM PLÁNU
WORKSHOP**

**UPLATNĚNÍ KONCEPCE V ÚZEMNÍM
PLÁNU DLE LEGISLATIVNÍCH
PŘEDPISŮ**

**(SCI-FI, NÁHODA, NEBO REÁLNÁ MOŽNOST?
REÁLNÍ PŘÍJEMCI NÁVRHU KONCEPCE V
ÚZEMNÍM PLÁNU)**

ing. arch. Jaroslav Haluza

kdo je příjemce koncepce :

- **zastupitelé obce**
- **dotčené orgány**
- **stavební úřad**
- **vlastníci pozemků (fyzické osoby, realitní kanceláře, developeři, apod..)**
- **i soud (při řešení rozporů)**

kdo má zájem na koncepci :

- **projektant**
- **pořizovatel (?)**
- **stavební úřad (?)**
- **obec (zastupitelé?, občan?)**

kdo kontroluje dodržování koncepce:

- **obec (?)**
- **pořizovatel (?)**
- **kraj (?)**
- **občanské iniciativy (?)**

místo pro uvedení (stanovení) koncepce:

- **zadání**
- **návrh (variantní ?)**
 - **textová část – výrok > odůvodnění**
 - **grafická část – výrok > odůvodnění**
- **forma pro stanovení koncepce (jako závazného souboru jevů) :**
 - **schéma? (stavební úřad , rozhodování, rozpory? soud? , byla dodržena koncepce , či nebyla dodržena? byla narušena jak a čím?, kde? kdo sdělí a na základě jakého podkladu, popř. jaké úvahy?)**
 - **samostatný výkres ?**
 - **více pozornosti věnovat textovému vyjádření, nebo grafickému vyjádření, nebo kombinace obou projevů?**
- **zpráva o uplatňování ÚP (změna koncepce?, upřesnění koncepce?)**
- **vyhodnocení vlivů územního plánu (koncepce) na udržitelný rozvoj území (obhajoba, odůvodnění)**

nevhodné počiny předcházející návrhu koncepce :

- nešťastně využitý průzkum názorů obyvatel /anketa (před zahájením prací na zadání) >>> seznam požadavků vlastníků :
 - kde by chtěli stavět
 - kde by bylo vhodné, aby stavěly jejich děti
 - co by chtěli zhodnotit (=výhodně prodat)který se „natvrdo“ zapracuje do zadání před výběrem projektanta

problém >> slib, že jejich požadavky budou v územním plánu zapracovány (= v zadání se výsledky šetření uvedou jako významný podklad , který se požaduje zohlednit a následně se dokonce může požadovat zdůvodnění >>i jednotlivě!!), proč si projektant dovolil tyto požadavky nerespektovat !
O koncepci již zde nelze hovořit. Jde o soubor nahodilých jevů, přání, individuálních představ bez vyhodnocení širších souvislostí a vazeb.

pokud je v zadání uveden navíc soubor ploch, k zapracování, sestávající z parcel, která si přejí zapracovat vlastníci a zastupitelé, nejde ani o sci-fi, ani o náhodu a ani nejde o koncepci.

Autorizovaná osoba = autorizovaný kreslič

nevhodné počiny předcházející návrhu koncepce :

- doplnění PR+R jsou zbytečně vynaložené prostředky, když vše již nahrazují ÚAP. Pořizovatel sestaví zadání bez doplnění PR+R, pošle k připomínkám pověřenému zastupiteli, projedná to s dotčenými orgány a nechá v zastupitelstvu schválit
- výběr zpracovatele ÚP po schválení zadání (ve výzvě se stanoví přesné a neměnné znění SOD (= doplňují se pouze cena a termíny). SOD nezohledňuje doplnění PR+R (v ceně ani v termínech)

možnost kýmkoliv a kdykoliv změnit koncepci (hradí si změnu). Je to na rozhodnutí zastupitelstva (pochopilo koncepci a její význam?, uvědomuje si dopady na „více volebních období“?)

Sen urbanisty :

koncepce = „ústava“ v obci (může změnit např. 75% zastupitelů , popř. referendum? nový ÚP za velký peníz)
změny bez vlivu na koncepci – standardní postup

> asi sci-fi 

úloha projektanta :

- pokud bude kritériem pro výběr pouze cena, pak vyhrává ten co koncepci pomine (nebude to prožívat) a omezí se pouze na zkreslení přání zastupitelů a občanů jako prosté skládačky co se do území vleze, aniž by „narazil“ . Ten, kdo bude chtít jít do hloubky , nabídne rozbor, variantní hledání toho nejlepšího co by obec potřebovala , tak ten, pokud si to promítne do ceny = stane se pouhým křovím ve výběrovém řízení
- východisko = soutěž o návrh , nebo zveřejnění standardů, výkonů nezbytných pro zhotovení kvalitního ÚP (odkaz na web, povinnost uplatnění v SOD, kontrola dodržování....)

Koncepci by neměli to chtít jen architekti-urbanisté, ale měli by ji chtít **(vyžadovat)** obce, pak to má teprve šanci na úspěch.

Koho zajímá koncepce ? kdo má zájem na jejím dodržování ? projektant? pořizovatel, úřad stavební?, zastupitelé obce? občan?, ORP? kraj?

Kdo může ovlivnit **dodržování koncepce**? pakliže bude závazná (ale bude ji možné zákonným způsobem kdykoliv a jakkoliv změnit?) – kraj? cena (urbanistická ekonomie! významný a opomíjený faktor!!!)

Kdo řekne soudcům, kde chápeme rozhraní mezi podmínkami vztahujícími se k RP a které lze ještě uplatnit v ÚP? Nebo se opět bude čekat na rozsudky a dle toho budeme koncepci a kompozici „ořezávat“?

Schéma :

schéma to má již v pojetí názvu (= schematičnost, jednoduchost zobrazení, nezávaznost, ilustrace, doporučení....)

schéma v zadání : **ne plochy k rozvoji**, ale směry rozvoje, převzít zobecněné záměry z ÚAP a nechat je konfrontovat s DO, občany, zastupiteli, ... rysy, zásady

po schválení zadání se v ÚP budou dále tyto teze precizovat, upřesňovat (**schéma v zadání nemůže být přítěží, ale naopak, může významně pomoci v obhajobě významu koncepce**)

Další fáze prohloubení koncepce a kompozice:

US stanovená ÚP > zadání pro US dělá pořizovatel (ale v ÚP se stanoví podklady > lze specifikovat k akceptaci = má to význam!!)

Do vlastních řad:

čím více vymyslíme podrobných metodik jak by se to mělo dělat, tím větší pravděpodobnost je, že se to nezrealizuje, protože pokud bude i nadále rozhodovat pouze cena při výběru projektanta, tak ten poctivý, co to bude chtít mít v ÚP, bude se tomu věnovat, prohloubit poznání, doplnit chybějící údaje..... tím je větší pravděpodobnost, že **po ocenění svého úsilí do ceny ÚP**, bude odsunut do role křoví ve výběrovém řízení, protože budou vybráni ti , co dali nižší cenu (např. bez těchto „zbytečných“ činností).

Život koncepce :

- početí (lépe resuscitace, oživení, reinkarnace) v **zadání** pro nový ÚP (návaznost na minulost, tradice, předci, hodnoty >> má to ÚAP, má to platný ÚP ??, je na co navázat?)
- narození > **návrh ÚP**, prosazení, přesvědčování, obhájení, stanovení
- nemocí , operace > **změny koncepce** ve změnách ÚP :
 - žádost občana, developera, movitého podnikatele (rozhoduje zastupitelstvo, zadání pořizovatel a zastupitel)
 - zpráva o uplatňování – zastupitelé, pořizovatel > zadání změny
- závěr života koncepce > je to již každému jedno, koncepce se rozpadá na dílčí změny (staví se tam, kdo to kde prosadil, kdo levně sehnal pozemek, kdo koupil hlasy ke změně ku prospěchu jedné osoby bez zohlednění vztahů , dopadů....) = úmrtí koncepce
- posmrtný život > novela stavebního zákona > nutnost změny > nadšení změnit věci..... vědro má ve dně díru milá Lízo, milá...

promiňte to odlehčení a mírnou nadsázku ☺

Závěry – doporučení (přání) k další diskusi:

- při vypisování výběrových řízení by mělo být legálně požadováno vypracování doplňujících PR+R, včetně účasti projektanta na tvorbě zadání (alespoň v konzultacích)
- při tvorbě zadání by měl být účasten **zpracovatel ÚP**, měl by spolupracovat na doplnění PR+R
- při tvorbě ÚAP by měl být členem týmu architekt-urbanista , popř. by měly být vybrané části ÚAP **konzultovány s projektanty ÚP** (alespoň při určení problému k řešení-externí spolupráce)
- při tvorbě zadání změny ÚP, popř. zprávy o uplatňování územního plánu lze doporučit účast autora územního plánu (**konzultace**, rozbor případných dopadů změny ÚP na koncepci – může varovat, upozornit, podpořit , odůvodnit proč ano, popř. proč změnu nepřijmout)
- změny v legislativě (+ metodikách) – **vrátit do hry legálně architekta – urbanistu** (zadání, ÚAP, doplňující PR+R, zpráva o uplatňování ÚP, alespoň tak, aby se to v právních předpisech, výkladech a následně metodikách nevyklučovalo)
- **osvěta veřejnosti** > obce, volení zástupci obcí, investoři, orgány státní správy (resortní koncepce, provázání koncepcí, vůle ustoupit a přizpůsobit se.....)

Děkuji Vám za pozornost

Jaroslav Haluza