

## Je pokrytecké říkat, že změny územního plánu dělat musíme

Ing.arch. Stašek Žerava, olomoucký architekt, pracuje v Ateliéru BONMOT, externě přednáší urbanismus a územní plánování na Přírodovědecké fakultě Univerzity Palackého v Olomouci, v letech 1987 - 1992 hlavní architekt města Olomouce, v minulosti člen vědecké rady Památkového ústavu v Olomouci a člen komise rady města pro architekturu a územní plánování. Přes prohlubující se skepsi doživotní patriot Olomouce.

D: Jako architekt jste se loni v létě určitě zajímal o kauzu Výstaviště Flóra se stromy v kontejnerech na olomouckém Horním náměstí. Nastartovala se tím otázka, zda má být Horní náměstí v takové podobě, v jaké je dnes nebo by tam měla být zeleň. Jak by podle vás měla vypadat náměstí?

Ž: Na celou věc bych se podíval ze širšího pohledu. Veřejný prostor, jeho náplň a podoba je ve městě hodně důležitým prvkem – vytváří totiž jeho obraz a ovlivňuje chování lidí a jejich vzájemné vztahy. Na rozdíl od předchozích generací, jsme však zatím moc kvalitních veřejných prostor - náměstí především - nevytvořili. Každý jistě cítí, že takovým místem nejsou vstupy do supermarketů. O to víc bychom měli dbát na využívání (a nezbytné proměny) historických náměstí. Začít bychom přitom měli tím nejdůležitějším : respektem k jejich historické hodnotě. Ale aby náměstí mohlo skutečně sloužit dnešnímu člověku - k tomu pieta a historická autenticita nestačí. Změna povrchů frekventovaných dlažeb, umístění kašny, mobiliáře, letních zahrádek – chápeme jako přirozenou reakci na změny životního stylu. A copak není přirozenou reakcí také úvaha o možném uplatnění zeleně - při dnešní velikosti města, drastickém zhoršení ŽP v centru ?

Bylo by laciné říkat, jak tomu má být na olomouckém Horním náměstí, ale je určitě naprosto legitimní zkoumat případ od případu, zda by se zeleň neměla objevit i tam, kde si ji žádný památkář nepamatuje.

D: Před šesti lety se hodně diskutovalo podoba olomouckého tržiště, investor zde chtěl vybudovat obchodně zábavní centrum Palác Morava. Záměr se nakonec pro protesty olomoučanů neuskutečnil. Co říkáte na to, že město, poté, co investor odstoupil od stavby, začalo s občany o tomto prostoru diskutovat?

Ž: Je určitě zajímavé, že se kolem „žehličky“ (*půdorysná stopa staveniště ji připomínala – pozn. red.*) rozvinula tak dramatická diskuse. Je důležité, že lidem přestávají být věci lhostejné. Ale o koncepci území, funkci a podobě staveb by se nemělo diskutovat až s transparenty na náměstích. Urbanisticky významné prostory města si zaslouží pozornost a péči města mnohem dříve. Nemůže jen čekat na aktivitu developerů, jejichž cílem je zisk, nikoliv zodpovědnost za koncepční uspořádání města, se zohledněním celé škály zájmů v území. Nový územní plán (*momentálně je ve fázi zadání – pozn.red.*) bude disponovat novým a doufejme že účinným nástrojem – bude mít totiž možnost vymezit území, jehož využití bude podmíněno vypracováním územní studie nebo regulačního plánu.

Je nutné, aby na počátku vždy stála koncepční úvaha města zakotvená v územním plánu, která stanoví prostorové a funkční regulativy. Developer či investor, který přijde, musí předem vědět, co si v dané ploše může dovolit.

D: A nebojíte se, že město řekne: "Pokud budeme svazovat ruce investorům, nikdo nám tu nebude chtít nic stavět."?

Ž: To už jsem slyšel mockrát. Lobbystické tlaky nejsou vynálezem 21.století. Někdy je ale skutečně větším přínosem nějaké stavbě zabránit, než udělat za každou cenu „cokoliv“. Jednou z významných funkcí územního plánování, bůhví zda ne tou vůbec nejdůležitější, je ochrana hodnot území. Jsme liberální společnost, našim ideálem je svoboda, svobodné podnikání, ale ne anarchie. Aby se z liberálnosti nestala bezzásadovost, proto má město územní plán. Stabilní, podotýkám.

D: A co říkáte na současnou podobu tržnice?

Ž: Současná úprava je – jak pevně věřím – jen epizodou. Zato definitivní podoba – to je „ořech“. Má nebo nemá tu něco stát ? A jaké funkce ? A co protipól (anebo součást ?) tohoto území - autobusové nádraží ? Je pozoruhodné, že tento prostor byl v historii dokonce několikrát předmětem významných urbanistických soutěží - v roce 1931, 1948, 2001. Ale myšlenkový potenciál, který bezpochyby často i ty nevitězné soutěžní návrhy přinesly, nikdy nezobecnil - například do podoby regulativů pro budoucí funkční a prostorové řešení. Atraktivita obou pozemků vyvolala občasně vlny zájmu, na které město reagovalo vypsáním dílčích developerských soutěží. Ty ale - asi zákonitě - nemohly přinést (a také nepřinesly) velkorysá a nadčasová řešení – z hlediska náplně, prostorového kontextu, provozní čistoty a architektonické formy.

V Olomouci není mnoho významnějších rozvojových prostorů, než je tento. Lomí se v něm olomoucká Ringstrasse (*okružní komunikace kolem vídeňského centra – pozn. red.*), napojuje jižní město, prostor tvoří chybějící článek pro propojení prstence olomouckých parků, je přirozeným terminálem - křižovatkou cest... Myšlenka umístit zde celoměstské a nadměstské správní centrum ze všech směrů lidem snadno dostupné – ta nebyla vůbec hloupá... (*téma soutěže na radnici a okresní úřad v roce 1931 – pozn. red.*). Ostatně v Řecku nebo v Římě tomu nebylo jinak. Zatímco my v Olomouci popojíždíme z Magistrátu umístěného na jednom konci města na Krajský úřad na konci úplně opačném, na Katastrální úřad někde mezi nimi a na Finanční úřad pro změnu zase na Lazcích... A hořekujeme nad dopravními zácpami a nedostatkem parkovacích míst... Řešíme důsledky a už dávno nevidíme příčiny.

Nejenom ploše u Tržnice, ale celé novodobé olomoucké historii chybí urbanistický nadhled, snaha o nalezení nosné koncepce a územně-plánovací kontinuita při jejím uplatňování. A také respekt k lidem, kteří mají předpoklady být jejími tvůrci a nositeli.

Vy jste se ptala na prostor u Tržnice, já jsem ho rozšířilo o autobusové nádraží. Ale je přitom na první pohled zřejmé, že ve skutečnosti jde o „trojprostor“, protože nelze pominout plochu bývalých Milo závodů. Ten zcela zjevně nelze koncepčně řešit bez vzájemných návazností na zbylé dva prostory. Jestli tomu tak skutečně je – nevím. Neměl jsem žádnou příležitost to zjistit. Na výsledek - na zmíněné vazby, ale také na způsob rehabilitace olomoučanům téměř neznámého fragmentu Mlýnského potoka, uplatnění ostrova a přírodního, nebo naopak architektizovaného uplatnění fenoménu vody čekám s velkými nadějemi i obavami.

D: Přednášíte na Přírodovědecké fakultě urbanismus a územní plánování. Co vám tato práce přináší?

Ž: Naději. Nemohu nesrovnávat přístup naší generace s přístupem studentů, které učím. Nám stačilo pokud možno s nejmenším úsilím posbírat 5 známek za semestr, 10 za ročník a 60 za školu. Co si odnese, z čeho budeme čerpat v profesionálním životě, to nás moc „nebralo“.

Samozřejmě – až na výjimky setkání s osobnostmi, na které s vděčností a úctou vzpomínám dodnes.

Učím vyšší ročníky, už mají za sebou bakalářky a vyhodnotí velmi rychle, jestli si za čas a pozornost, které věnují přednáškám nebo cvičením, odnášejí adekvátní hodnotu informací...Kdyby ne, tak tam na konci semestru chodím sám. Nejde to dělat „na půl plynu“, musím se „učit“ víc než oni.

A ještě jedna věc. Já ty svoje „urbanistické ovečky“ znám vlastně jenom jeden semestr. Ale i za tu krátkou dobu narazím na dva, tři „top“ studenty u nichž nemám nejmenší pochybnost, že se v životě výborně uplatní, ať budou dělat cokoli. Přístupem, způsobem myšlení, nekonformností, kritičností k autoritám a myšlenkovým klišé... Kdyby si tato země vážila svých mozků, někdo by se mě na ně zeptal... Tak možná promarní pár let, což je strašná škoda. Ne jejich, ale naše.

D: Vrátila bych se k současnému územnímu plánu. Co říkáte na jeho časté změny?

Ž: Je to šílená situace, nejen v Olomouci, ale v celé České republice. Za jakých okolností lze přistoupit ke změně územního plánu, to vymezuje Stavební zákon. Zjednodušeně řečeno je to tehdy, když se zásadně změní podmínky v území. Přesně řečeno, když se projeví nepředpokládané vlivy na některou složku udržitelného rozvoje území. Změnit rozsah zastavitelného území lze pak pouze tehdy, když se prokáže jejich faktická potřeba (já bych přidal : v daném regionu ! např. logistická centra na hanácké prsti, ačkoliv by mohly stát kdekoli...) a na základě prokázání nemožnosti využít již dosud vymezené plochy. Kolik ze schválených a vydaných změn, kterých jsou jen v Olomouci ne desítky ale stovky, tuto podmínku skutečně naplnilo ? A kolik z nich zavání spekulací ? Za průkaz oné nedostupnosti stojí totiž nezřídka pouze fakt, že by bylo nutno jednat z velkým množstvím vlastníků, a že ti by požadovali standardní cenu podle cenové mapy, a nikoliv cenu nezastavitelné plochy někde uprostřed polí.

Není to tak složité : koupí se nebo smlouvou o smlouvě budoucí se zablokují pole vedle některé hanácké vesničky. Cena cca 15,-Kč/1m<sup>2</sup>. Požádá se o změnu územního plánu s argumentací, že pozemky v územním plánu sice jsou, ale jsou nedostupné (znamenalo by to jednání z hodně vlastníky, kteří budou licitovat o ceně, a hlavně ta cena nebude 15,-, ale třeba 1100,-nebo 1400,-Kč/1m<sup>2</sup>... Následně se prodají zahraničním firmám, které za ně ty pro ně obvyklé 2000,-Kč samozřejmě rádi dají...).

Změna územního plánu je nejenom výhodnější, ale také podstatně jednodušší. Podle zákona by sice mělo být její pořízení téměř analogické s pořízením územního plánu, ale to víte. Není to tolik na očích, veřejnost, iniciativy nejsou ve střehu. Že mezi 250 změnami za 5 let neprojde ani jedna spekulativní pašárnička, za to bych tedy ruku do ohně nedal.

Územní plán má za úkol stanovit koncepci plošného a prostorového uspořádání města. Musí být proto pro investory a developery inspirací, ale neméně naléhavě také nástrojem ochrany hodnot území a jeho stability.

Územní plán je po svém vydání v řadě ohledů závazný a má tedy de facto platnost zákona. A zákon musí být velmi ostražitý, musí předvídat možné zneužití. Jistě se najde řada developerů, podnikatelů, realitních makléřů, kteří budou hledat „skulinky“ v této ochraně, kteří půjdou až na hranu dovoleného.

Dám vám jednoduchý příklad: rozhodnete se postavit rodinný dům, to je pro většinu lidí celoživotní, nebo spíše vícegenerační investice. Vyberete si parcelu, podíváte se do územního plánu, co se děje a může dít v okolí – bydlení, veřejná zeleň – OK. Vezmete si úvěr, dům

postavíte a nastěhujete se do něj. A rok nato někdo navrhne změnu územního plánu a z části bydlení bude supermarket s 2 hektarovým parkovištěm. Anebo vedlejšího rodinný dům v obytné čtvrti se promění v „masážní“ salon. A zkuste dům za těchto okolností prodat...

A to jsou jen ty nejbanálnější příklady. Územně plánovací stabilita je jedna z nejvýznamnějších věcí v oblasti životních jistot – a město by tuto elementární jistotu mělo svým občanům zajistit. Jestliže se bude pořizovat 20 změn územního plánu ročně, mám o této jistotě velmi vážnou pochybnost.

D: Současný ÚP platí od roku 1998. Dá se předvídat vývoj města na tak dlouhou dobu?

Ž: Určitě dá. Není to jako u malé obce, kde skončí fabrika a polovina lidí je bez práce. U města velikosti Olomouce není důvod předpokládat v průběhu návrhového období nějaké „dramatické“ změny, které si vynutí změnu územního plánu. Ani to není žádoucí. Jestliže v dnešní době existuje ucelený systém územně analytických podkladů pro zpracování územního plánu, jestliže bude město věnovat odpovídající pozornost zpracování, a zohlednění připomínek „zadání“, jestliže najde erudovaného zpracovatele, a jestliže bude umět zmobilizovat aktivitu odborné i laické veřejnosti při projednávání jednotlivých fází, není téměř nic, co by mělo město zaskočit. Co by vyžadovalo pořízení dramatických změn. Vyloučit vyšší moc - třeba přírodní katastrofu, v Olomouci třeba povodeň v roce 1997, samozřejmě nelze. V takovém případě ale asi nikdo z občanů nebude pochybovat o oprávněnosti pořízení změny vedoucí k lepší ochraně osob a majetku...

Navíc Stavební zákon vyžaduje ve 4-leté periodě předkládat zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu, které může vyhodnotit a doporučit požadavek na eventuelní nevyhnutelné změny. Anebo také vůbec ne – kéž by...

D: Na sídlištích často vidíme domy typu "každý pes, jiná ves". Myslíte, že má smysl dělat i pro taková místa regulační plán nebo nechat bytové zástavbě volnou ruku?

Ž: Smysl to má stoprocentně. Bytová zástavba resp. její urbanistické řešení a vybavení parteru ovlivňuje životní styl, vztahy mezi lidmi, formuje charakter dětí, jestli se spontánně setkávají, jestli se míchají různé sociální skupiny. Územní plán nesmí doufat v dobré vlastnosti lidí. Věřit, že zahraniční developer bude osvícené dobročíníkem a že přijel do ČR s jediným úmyslem - využívat území v rozumné míře, vytvářet harmonické obytné prostředí, a nést dlouhodobou zodpovědnost za sociologickou atmosféru obytné čtvrti, kterou zainvestuje a prodá, je hodně optimistické. Nemějme jim to za zlé, smyslem jejich konání, je udělat kšeft. A nás architektky tlačí až na samou hranu možné míry využití pozemku, k omezení nákladů na cokoli, k získání maximálních výměr podlahových ploch určených k prodeji, k maximální monofunkčnosti. A na naší straně máme jediného spojence – klienta, který snad jednou řekne : já si ale ten byt v té nové monofunkční králíkárně nekoupím...

Bojujeme, seč nám síly stačí, ale je to „přesilovka“. A ve chvíli, kdy se tlak na míru zastavení dostane za hranu mého profesionálního svědomí, zajde developer jinam a jeho požadavek uspokojí ochotně někdo z kolegů architektů, který není tak precitlivělý, jako já...

V našem ateliéru se občas zabýváme regenerací socialistických panelových sídlišť a jejich sociologickými souvislostmi. Tragédií a paradoxem dnešní doby je, že to, co se nyní připravuje, je často po urbanistické stránce nesrovnatelně horší než tenkrát. Před pár desítkami let měli architekti regulativ - Technicko hospodářské ukazatele, které obsahovaly celou škálu vybavenosti – školu, školku, hospodu, obchody, služby, knihovnu, ordinaci, ale také sportovní plochy, hřiště – nemožně nedokonalé, ale v obytném území byly. Dnes neuhádám často ani tu hospodu.

Je jediná cesta : stanovit městem v územním (případně navazujícím regulačním plánu) rozumné regulativy. Investoři, developéři, stavební firmy, realitky musí vydělat, musí se chovat racionálně, efektivně - to je nad slunce jasné. Ale ne za hranu, kdy jejich ekonomický profit bude nesrovnatelný s náklady, které bude stát společnost náprava důsledků nespokojenosti lidí a hlavně sociálně patologických jevů, které svým tzv. ekonomickým přístupem vyvolali...

D: A daří se vám ovlivnit investory?

Ž: Bojuji jako lev (smích). Někdy ano, slyší hlavně na to, že o byty nebude zájem, pokud se budou nápadně podobat panelákovým sídlištím. Spousta lidí se stěhuje z paneláků na vesnice. Zvýšení životní úrovně ale nemusí nutně souviset s tím, že se ze skupinového bydlení přestěhují do bydlení individuálního. Pro určitou skupinu lidí může být skupinové bydlení výborná alternativa – lidé se setkávají, děti si mají s kým hrát. Nemělo by se na tuto alternativu rezignovat.

Nejsem nepřítel rodinného bydlení, zvláště vesnice je pro řadu lidí ideálním místem k životu. Má svou nezaměnitelnou identitu - lidé se znají, zdraví se. Když máte problém, vyříkáte si to se starostou v pátek večer v hospodě. Při dobrém hospodaření a aktivních lidech je i vybavenost obce čím dál lepší. Dnes ale bohužel vznikají spíše monofunkční satelity – urbanisté tomu říkají „sídelní kaše“ - ta už ale nemá s vesnicí nic společného. Sídlíště „na plocho“, krásné bydlení v bezduchem prostoru. Chybí tu náves, veřejný prostor, obchod, hospoda, kostel, kino, hřiště. Chybí tu minulost, kořeny. Náměstí je pro developera neproduktivní plochou, stejně jako plácek, na kterém by se dal hrát fotbal. Není tu co dělat – a do města je to daleko - zvláště pro děti, které nemají vlastní auto, když chtějí do hudebky, výtvarky nebo na hokejový trénink. To dospělí často nedomýšlí. A možná (a obvyklá) frekvence městské hromadné dopravy to nevyřeší.

Je evidentní, že zpracování regulačních plánů, zpracovaných nejenom z pohledu technokratických parametrů, ale také se zohledněním sociologie a životního stylu, je nadějí pro nalezení životaschopných řešení – lhostejno, zda u individuální, nebo skupinové obytné výstavby.

D: Co říkáte na zpracování nového územního plánu? Dvojnásobná lhůta pro podávání připomínek oproti zákonné lhůtě, setkání vedení města a pracovníků magistrátu s odbornou a laickou veřejností...

Ž: Vidím to jako velký krok kupředu. Věřme, že to radnici časem nepřestane bavit. Taky se mi líbí, že město zaangažovalo agenturu vyškolenou v komunitním plánování, která je na setkání s veřejností neutrálním moderátorem. Postavení zúčastněných stran je potom rovnocennější. Jak říkám : start dobrý, úmysly ušlechtilé, zapojení veřejnosti, míra informovanosti na webu – to vše je určitě dobré gesto. Jen aby to vydrželo.

Ale široké projednání nezaručuje kvalitu územního plánu. Ta závisí na kvalitě a dobrých úmyslech zadavatele, schopnostech, zkušenostech a dobrých úmyslech zpracovatele, nejenom široké, ale také kvalifikované oponentuře a její promítnutí do konečného návrhu. Soudě podle pro mě velmi překvapivého výběru zpracovatele bych s hlubšími soudy raději počkal.

Co mě naopak příjemně překvapilo, byla obdivuhodná informovanost primátora Martina Novotného při veřejných projednáních. Tím spíše, že má na to lidi – pořizovatelem územního plánu je Odbor koncepce a rozvoje, který má pod svou supervizi. Vůbec bych neočekával, že

bude informovaný o detailech. Ale na druhé straně mám sám zkušenost, že když mám někoho řídit, je vždycky lepší o věci vědět více, než méně. Natož nic, což nebývá výjimkou...

D: V územním plánování se pracuje s pojmem trvale udržitelný rozvoj. Co si pod tímto pojmem představujete?

Ž: Pojem trvale udržitelný rozvoj jsem znal spíše z oblasti ekologie. Když jsem se s ním poprvé setkal v urbanistické oblasti, zaujalo mě to. Nic proti rozvoji - jenomže my ho často mylně chápeme jako kvantitativní růst – výroby, spotřeby, hrubého domácího produktu, úvěrů, rozpočtových schodků a kdo ví čeho ještě. V územním plánování nových ploch pro podnikání, výrobu, sklady, byty, m2 kancelářských a prodejních ploch atd. Ale to je pohled ekonomů. Ale já nechci, aby hodnoty a priority tohoto světa stanovoval ekonom.

Rozvoj, vlastně trvale udržitelný rozvoj měst je přece něco úplně jiného, což mi ze zadání územního plánu moc nevyplývá : konsolidace prostředí, mezilidských vztahů a morálních hodnot, šetrný a zdravý životní styl, úspory spotřeby energií a surovin, zmenšení výměry produkčních ploch, koncentrace ploch sídla a naopak osvobození krajiny...

Že morálka a dobré mezilidské vztahy nemají s územním plánem nic společného, ? Ale omyl – ty nevznikají ve vzduchoprázdnu. Vždyť územní plán musí vytvářet předpoklady i pro zdravý psychický stav, pro vznik neformální mezilidských kontaktů a rehabilitaci morálních hodnot. A toho dosáhneme, když se lidé budou moci stýkat, ne když se obklopí čtyřmetrovými zdmi.

Jaksi mi chybí nějaký moudrý "ředitel zeměkoule". Nesmí by to ale být ekonom (toho ať má v týmu svých poradců, ale nic víc !), ale především filosof, který by nám měl neustále připomínat, že smyslem života je štěstí a spokojenost, dobré mezilidské vztahy, čisté svědomí, ne hromadění bohatství. Bohatý (resp. hodně bohatý) nemůže být každý, ale šťastný a spokojený ano.

Vím, územní plán nezmění priority společnosti. Ale není právě územní plán města příležitostí se nad nimi zamyslet - alespoň v úrovni města a jeho perspektivy ? Nemohli bychom tak předběhnout dobu a vytvořit si v předstihu územně-plánovací předpoklady pro opatření ve prospěch zdravého rozumu - pro chvíli, až to ostatnímu lidstvu dojde ? Nemohli bychom získat úžasný náskok ? Nebo jít dokonce příkladem ?

Dominika Kovaříková



Poznámka : Ve zkrácené verzi vyšel rozhovor v Ekologických listech (únor 2009)