

# TRANSFERABLE DEVELOPMENT RIGHTS

/obchodovatelná práva k výstavbě/

Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

**šindlerová  
felcman**

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

# Základní mechanismus

## 1. Jsou vymezeny tzv. vysílající zóny:

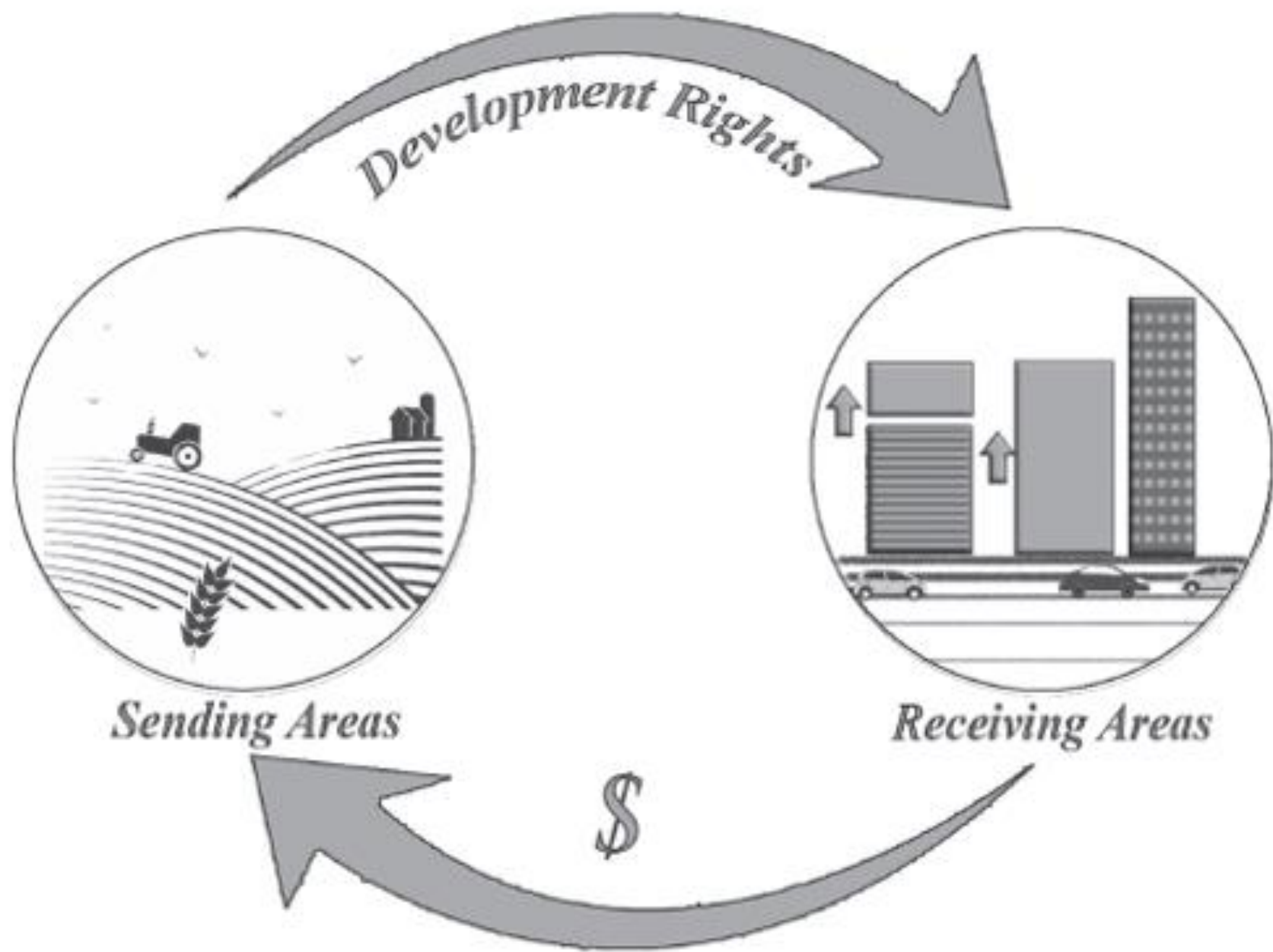
- zóny, kde je výstavba nežádoucí
- může jít o přírodně hodnotné zóny, venkovská území, zemědělská území apod.

## 2. Jsou vymezeny tzv. přijímající zóny:

- zóny, kde je výstavba žádoucí
- stavebníci zde mohou do určité míry přesáhnout stanovenou „standardní“ hustotu zástavby

## 3. Je zaveden systém převodu práv k výstavbě

- vlastníci z vysílajících zón mohou prodávat práva k výstavbě stavebníkům v přijímajících zónách



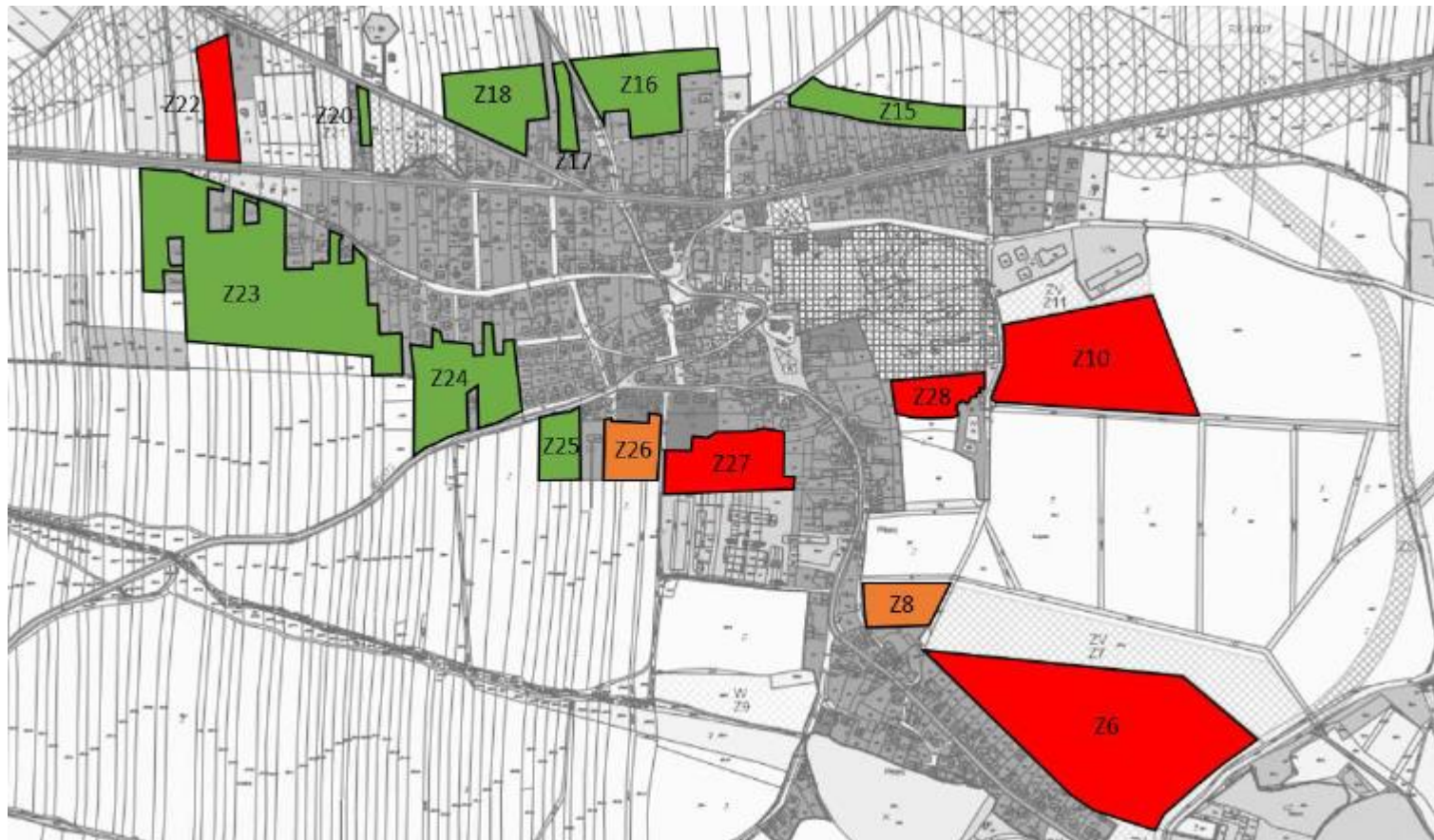
# Historie

- 1916 New York: obchod se „vzduchem“:
  - původně nebyla ve městě výšková regulace
  - po nastavení regulace tento systém kompenzoval omezeným majitelům jejich ztráty
  - příklad využití – např. pozemky kostelů či jiných architektonicky významných budov
- USA dnes:
  - přes 250 TDR programů v 36 státech
- Rozšíření ve světě
  - Světová banka doporučuje tento systém v rozvojových státech
  - systémy s obdobnými prvky se objevují i v Evropě

# Filozofie nástroje

- SPRAVEDLNOST

- zónování bylo v USA jako zásah do práv připuštěno, ale pouze s kompenzací
- všeobecně je rozdělení pozemků na „červené“ a „zelené“ poněkud nespravedlivé



# Filozofie nástroje

- SPRAVEDLNOST

- zónování bylo v USA jako zásah do práv připuštěno, ale pouze s kompenzací
- všeobecně je rozdělení pozemků na „červené“ a „zelené“ poněkud nespravedlivé

- EFEKTIVITA

- alokaci investic určuje volný trh, nikoliv úřad/plánovač
- při statickém plánování nelze plně odhadnout náklady a zisky budoucího rozvoje

- ÚSPORA VEŘEJNÝCH PENĚŽ

- stát nemá náklady s vyplácením kompenzací
- systém může i zajistit finance na realizaci veřejné infrastruktury

# Nizozemí: program Space for Space

- Jak vymístit z volné krajiny zemědělské brownfieldy?
  - specifický program reagující na utlumení intenzivního zemědělství
- Vyměnit je za práva k výstavbě vil!
  - za revitalizaci BF právo k výstavbě vily

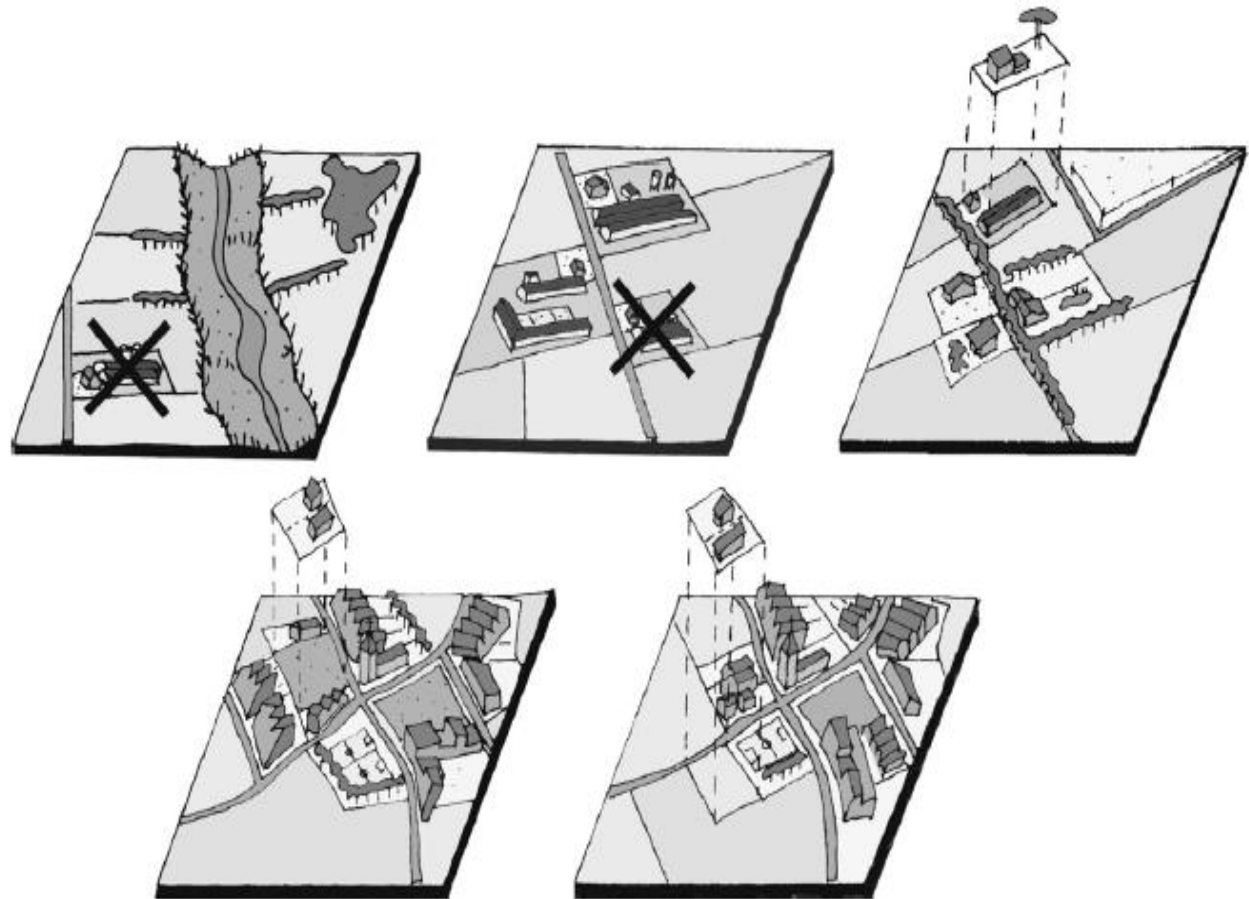
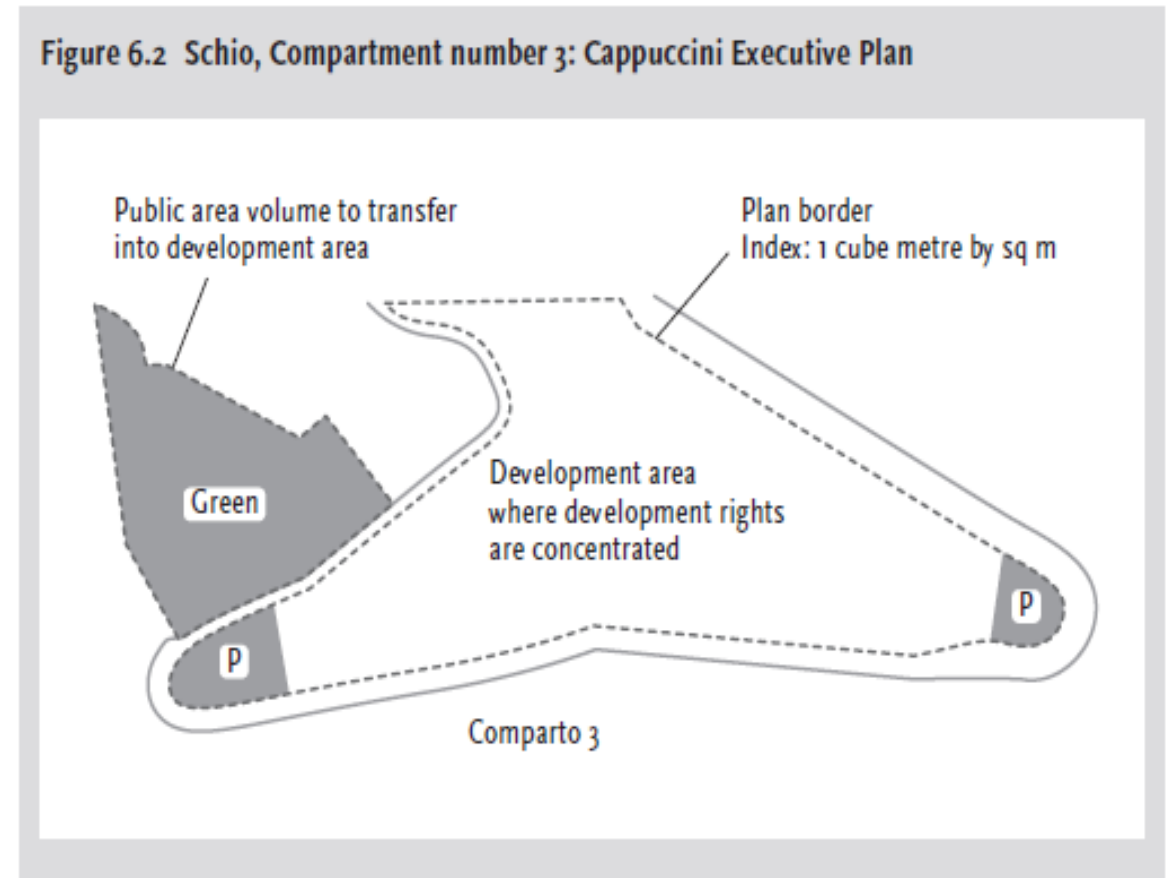


Fig. 1. Space for Space concept. Source: Mulders, 2003.

# Itálie: revitalizace konkrétní čtvrti

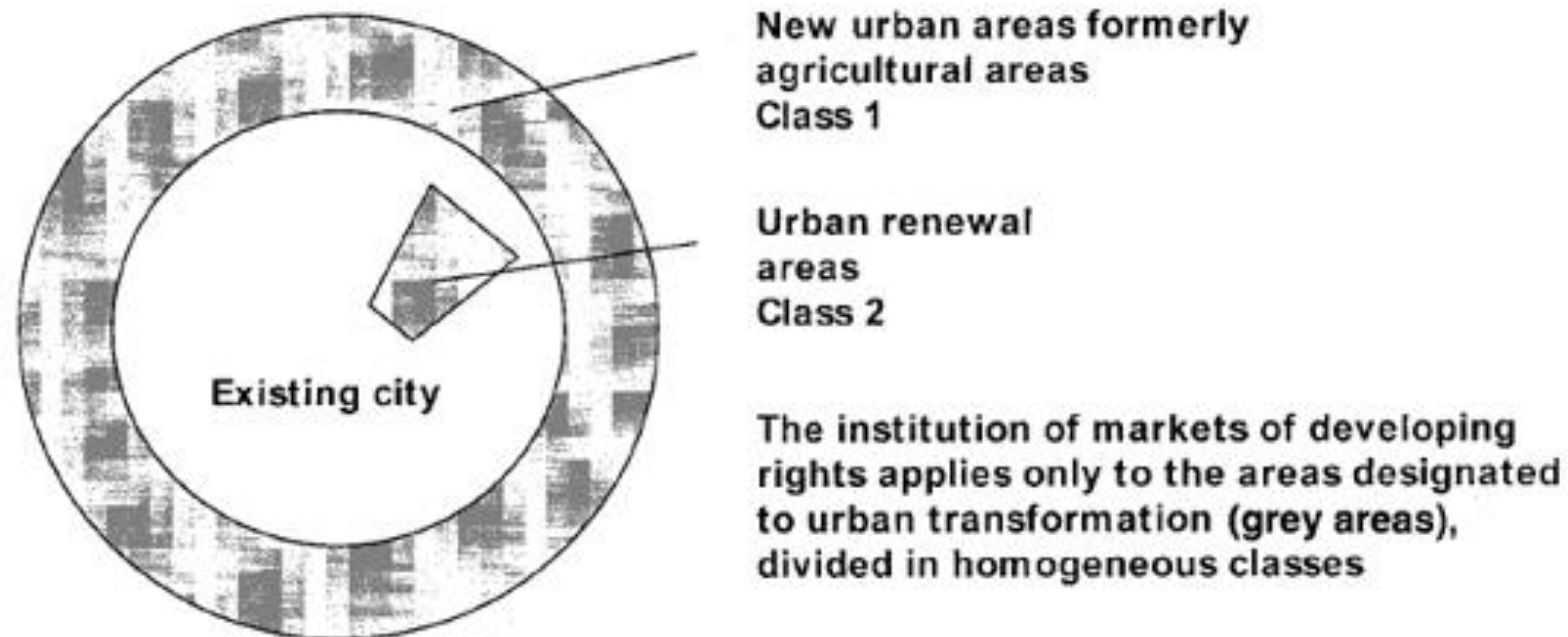
1. vymezení lokality pro přestavbu
2. každý majitel povolenka na  $1 \text{ m}^3$  stavby na  $1 \text{ m}^2$  pozemku
3. podrobný plán určil, kde stavět a kde park či parkoviště
4. majitelé pozemků pro výstavbu následně odkupují povolenky od majitelů pozemků pro infrastrukturu
5. obec získá pozemky pro infrastrukturu od majitelů zadarmo/za cenu zemědělské půdy





# Itálie: nástroj pro komplexní řízení územního rozvoje města

- aplikace jak pro specifické plochy přestavby,
- tak pro zastavitelné plochy po obvodu města



# Děkuji za pozornost

## Jindřich Felcman

**šindlerová  
felcman**

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

Email: [jindrich.felcman@gmail.com](mailto:jindrich.felcman@gmail.com)

*Poděkování: Tato prezentace vychází z projektu TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování spolufinancovaného se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Éta.*

---

**Ekonomické nástroje územního plánování** | 17. června 2019 | Praha