

ZÁSTAVBA ČECHOVY ULICE V PÍSKU - REGULACE A NÁSLEDNÁ ASANACE ROZSÁHLEJŠÍCH LOKALIT MĚSTSKÉHO PROSTŘEDÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Luboš Průša

Lokalita v Čechově ulici v Písku představovala pro urbanisty problém již od třicátých let tohoto století. Celá řešená oblast leží v zátopovém území řeky Otavy na jejím levém břehu a nízká zástavba, převážně z 19. stol., byla častým místem záplav. V padesátých letech bylo přikročeno k protipovodňové regulaci, domky na břehu byly zbořeny a byl vytvořen sypaný zemní val jako ochrana proti stoleté vodě. To zcela degradovalo levobřežní zástavbu řeky Otavy na pouhé hydrologické řešení lokality bez života. V osmdesátých letech při výstavbě kina Portýč byla navíc přerušena návazně na sypaný zemní val i Čechova ulice jako důležitá komunikační spojnice na levém břehu. Po mnoha dílčích soutěžích byla konečně po vlastnickém scelení pozemků v lokalitě městem Písek vyhlášena soutěž na zhotovení regulačního plánu celé lokality. V soutěži zvítězil návrh doc. arch. Jaroslava Trávníčka, který řeší ochranu levého břehu proti stoleté vodě a zároveň na levém břehu řeky Otavy z této lokality vytváří další městské centrum, které Písku dosud chybělo.

Regulativ obnovuje dopravní vazby jak pro pěší, tak pro ostatní dopravu v této lokalitě a znovu umožňuje přístup pěších k bezprostřednímu dotyku s řekou. To vše je řešeno formou, která hmotově úhlopříčně se středem úhlopříčky na Kamenném mostě, koresponduje s hmotou historického centra města na pravém břehu řeky. Dosud realizovaná zástavba na levém břehu řeky je cca polovinou regulativem navrženého řešení. V r. 2000 na dosud uskutečněné stavby naváže realizace dalšího domu č. 6 ve tvaru písmene "Z", navržená arch. J. Králíčkem z Prahy. Názory na architektonické zpracování se různí od zcela kladných, až po zcela záporné. Celá věc je však nepochybně jedním z největších urbanistických počínů v České republice v devadesátých letech, neboť ukazuje, že lze napravit i jízvy v bezprostřední blízkosti historických jader měst, a to i v tak složitých lokalitách, jako je břeh řeky.

Ostatně to, že zejména chodci řešení přijali a postupně přešli ve své chůzi na jiný břeh než byli zvyklí, je toho nejlepším důkazem.

Následující text přináší bodovou osnovu, vyplývající z práce na přípravě regulačního plánu zástavby Čechovy ulice v Písku (pozn. red.).

1) **Jasně zadání úkolu regulačního plánu (RP)** - jednoznačná představa zadavatele RP o budoucím funkčním využití regulovaného území v souvislostech s veškerým navazujícím územím¹⁾.

- nezbytnost existence RP;
- jasná představa zadavatele o budoucím funkčním využití území se vstupní ekonomickou rozvahou návratnosti, o způsobu financování akce se vstupním rozbohem vlastnických vztahů k nemovitostem v řešené lokalitě (extrémní problémy nemá cenu řešit RP, nejdříve řešit vlastnictví);
- výběr zhotovitele architektonickou soutěží - zaručuje kvalitu řešení;
- regulativ by měl být závaznou součástí LJP dokumentace~publicita vítězného řešení, získání podpory občanů pro toto řešení, podpora veřejných orgánů - přímo pro město - multiplikace efektů.

2) **Vyřešení majetkových vztahů -**

- majetkové vztahy musí být vyřešeny tak, aby investor kontroloval právně jednoznačným způsobem

všechny pozemky, které mají být zastavěny;

- investor by měl mít právní jistotu i ohledně souhlasu sousedů se stavbou, nebo alespoň důkladný právní rozbor, že námitky sousedů nemohou být úspěšné, ideální případ je, je-li investor sám sobě sousedem (zejména při nákladných akcích je třeba se o toto řešení pokusit třeba s výhledem na další budoucí stavby v řešené lokalitě);
- již z projednávání regulativů je většinou patrné, zda budou v ÚŘ a ve stav. řízení problémy.

3) **Vyhotovení projektu -**

- věc urychlí, je-li projekt zadán vítězi soutěže na regulační plán, musí však být tato možnost ošetřena již v zadání soutěže na regulační plán včetně cenových podmínek a závazného nástinu podmínek budoucí smlouvy o dílo;
- je vhodné, aby investor k projektantovi jako partnera již při zhotovování projektu určil svého zástupce, který bude oprávněn (bez zásahů do autorského díla) určovat materiály, projednávat možné úspory atd.;

- před vyhlášením soutěže na zhotovení díla je nutno (!!!) mít kompletní zadávací dokumentaci pro zadání zakázky, dílo zadané např. dle dokumentace pro SP se zrychluje jen zdánlivě, dojde k cenovým nepřesnostem, prováděcí dokumentace mnohdy řeší věci jinak - zdržení, dohadování, nepřijemnosti;
- smlouva investora s projektantem musí být důkladná a propracovaná, jinak z jejího obsahu hrozí spory;
- pozornost je třeba věnovat zejména jasnému definování předmětu zakázky a přesnému strukturování ceny i odpovědnost za vady;
- složité architektonické řešení jednotlivých staveb předbíhající dobu a myšlení lidí přináší značné problémy v užívání (např. venkovní volně přístupné prvky EPS, výtahy pro invalidy, fotobuňky apod., které jsou terčem útoku vandalů);
- nevhodná je kombinace převratných, náročných a drahých stavebních prvků v případě, jsou-li finanční možnosti investora omezené a limitované, v takovém případě je třeba projektovat rovnou levnější stavby a nikoli získávat úspory nevhodnými záměnami ma-

teriálů - vazba na studii ekonomické proveditelnosti;

- jedním z podstatných požadavků na projekt, možná prvním, je kritérium budoucího bezproblémového provozu všech prvků staveb;
- i u velkých celků je nutno dodržet bezbariérovost a příslušné normy - velký problém u celků s venkovními neřešenými částmi, které nejsou v úrovni, převýšení, stoupání, terasy.

4) Vyhotovení studie ekonomické proveditelnosti -

- verifikace nákladů stavby - nelze opomenout:
 - náklady na ekonomickou studii,
 - kompletní náklady na projekt,
 - vliv úroků, je-li stavba nebo její část hrazena z úvěru,
 - vliv kursových rizik, je-li úvěr čerpán v cizí měně,
 - veškeré daně, které budou pláceny,
 - náklady prodeje - realitní kanceláře, právní firmy,
 - náklady rozborů koupěschopnosti trhu;
- další režie stavby:
 - předběžné posouzení vlivu inflace a prodlužování stavby v čase,
- u velkých regulovaných celků i rezervu stavby, která se musí pohybovat v současném prostředí okolo 10 - 20 % z celkové ceny.

5) Zadání zakázky -

- zakázku vždy zlevní a zjednoduší, je-li jediný zhotovitel, sdružování, spojování zhotovitelů a sjednávání smluv o zhotovení s mnoha generálními zhotoviteli vede k problémům;
- u velkých zakázek financovaných i z veřejných zdrojů je třeba počítat se 4-6 ti měsíci na průběh soutěže v optimálním případě;
- po zhotoviteli je třeba požadovat finanční angažovanost na rychlosti zhotovení i na výsledcích budoucích předpokládaných prodejků;
- co největší část regulovaného celku by měla být postavena najednou, v Českých zemích může v případě, že je postavena nejdříve jen určitá část, dojít časem k přehodnocení ÚP, regulativu, k zastavení další výstavby a v budoucnu k pokračování v další výstavbě jiným nekorespondujícím způsobem - narušení urbanismu lokality.

6) Obchodní a finanční úspěšnost záměru -

- nejdůležitější část realizace, musí být zkoumána ve všech fázích;
- nutné důkladné ověření trhu, zákazníků a jejich požadavků;
- podcenění a nepropracování této problematiky vede v jakékoli fázi k zastavení stavby;
- nutno rozpracovat krizové varianty financování, odhalit dopředu možné uzlové body obtíží, stanovit řešení pro případ potíží;

7) Další poznatky -

k realizaci provedení regulace větší části území v městském prostředí je nutno:

- dobře spolupracovat s financujícím peněžním ústavem - krátká vzdálenost, pravidelné časté konzultace;
- komunikovat se sdělovacími prostředky, ve všech fázích přípravy a stavby je informovat, o obtížích informovat s předstihem a s informací o způsobu řešení dříve, než se toho chopí sdělovací prostředky samy;
- mít záštitu realizace v podobě silného investora.

Z řešení Čechovy ulice v Písku vyplývá, že i v České republice je regulovaná zástavba či asanace rozsáhlejších městských území v centru měst možná. Pro úspěšnou realizaci je však nutná kvalitní příprava a získání veřejnosti pro zamýšlené řešení. Provedená realizace dává naději, že se v blízké budoucnosti můžeme dočkat i rozsáhlých řešení v minulosti postižených lokalit.

*JUDr. Luboš Průša
starosta města Písku*

POZNÁMKA AUTORA:

1) Ze zákona je sice RP závaznou částí ÚPnSÚ, ovšem je třeba zajistit i jeho provázanost s ostatními závaznými částmi ÚP zejména s částmi ÚP, které určují veřejně prospěšné stavby (možnost vyvlastnění).