

## **Moderátor Michal Šedivý**

Tak ještě jednou dobrý večer, dovoluji vám vás tady přivítat jednak jménem Open House Praha, dneska tady máme i ředitelku Kláru Veselou a taky Míšu Pánkovou. Vlastně klíčové členky týmu, ale taky jménem Krenovky a vlastně nás čeká debata z cyklu otevřeně o Praze, která se dnes bude věnovat tématu zahušťování. No a těmi klíčovými účastníky panelity naší debaty, tak jsou pánové Jaromír Hainc, který je vlastně ředitel sekce rozvoje, Institutu plánování a rozvoje, pak antropolog, který se dlouhodobě věnuje tématu bydlení a urbanismu, pan Michal Lehečka, no a pan Hnilička, architekt, který je vlastně spojený jednak s dlouhou diskusí o rozvoji Prahy a současně se věnuje, řekněme, i publicistické činnosti, kromě té své vlastní praktické činnosti architekta. Já bych si teď dovolil poprosit naše panelisty, aby byli tak laskaví a vzali si na chvíli slovo a představili ještě krátce sebe a možná vypíchnli právě ty body, které z jejich pohledu jsou klíčové právě pro to téma zahušťování z jejich dosavadní profesní kariéry. Mohu poprosit, pan arch. Hnilička.

## **Pavel Hnilička**

Moje jméno je Pavel Hnilička mám vlastní ateliér v Praze, je tam zhruba 20 architektů, věnuji se architektuře, urbanismu a rozvoj měst, pracoval jsem na Institutu plánování a rozvoje, kde jsem měl na starosti pražské stavební předpisy.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Děkuji. Já si jenom dovoluji doplnit, že třeba kniha Sídelní kaše II., tak to je v podstatě jakýsi fenomén a jedním z klíčových autorů je právě pan architekt, ale poprosím pana Lehečku, aby byl tak laskav a představil teď trochu víc sebe.

## **Michal Lehečka**

Dobrý den. Já jsem byl představen jako sociální antropolog, v současné době jsem aktivní na fakultě humanitních studií, kde učím právě předmět Urbánní antropologie, ale dlouhou dobu jsem se věnoval aplikovanému antropologickému výzkumu spolupracujícím především s územně plánovacími institucemi, takže jsem v posledních 10 letech se v Praze v zásadě pohyboval u mnoha velkých rozvojových projektů, ať už v rovině výzkumu, tak v rovině připomínkování, potom v době, kdy jsem posledních pět let byl vedoucím laboratoře udržitelného urbanismu ve spolku AutoMat, kde jsme velké pražské projekty připomínkovali v takovém jako odborném týmu, který se snažil trochu městu a Institutu plánování a rozvoje nastavovat zrcadlo v některých momentech.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Děkuji, děkuji moc. My si AutoMatu vážíme, vlastně už jsme tady v panelu měli právě zástupkyni AutoMatu, ale já jenom připomenou, že třeba aktivita, která vlastně proběhla tenhle víkend, Zažít město jinak, je taky koordinovaná spolkem AutoMat. Jen je to organizace vlastně nezisková a stojí tady trochu někde jinde než Institut plánování a rozvoje, který tady zastupuje právě pan arch. Hainc a já kromě toho, aby vlastně představil sám sebe, tak jsem si ho dovoluji požádat, aby vypíchnul, řekněme, i pár těch jakoby klíčových faktorů, které souvisí vůbec s tím tématem zahušťování. Tak předávám slovo panu architektovi.

## **Jaromír Hainc**

Děkuji. Dobrý večer, dámy a pánové, já se jmenuji Jaromír Hainc IPR Praha, působím už 11 let, jsem spoluautor Metropolitního plánu a momentálně mám na starosti sekci rozvoje města, pod kterou spadá plán a analýzy, ale také strategický rozvoj města. Kromě toho jsem ještě aktivní v akademické sféře, poslední roky mám na starosti modul developmentu nemovitosti na fakultě architektury ČVUT a předtím jsem spolupracoval s Univerzitním centrem energeticky efektivních budov v oblasti urbanismu a navrhování udržitelného města. Tak teď bych asi řekl pár faktů, já jsem se zamýšlel, čím začít, tak možná,

jenom asi to máte podobné jako já, jenom za můj život vzrostl počet obyvatel na planetě Zemi o více než tři miliardy a tempo populačního růstu z druhé poloviny dvacátého století z 2 % se dostalo někde kolem jednoho procenta nyní a bude asi postupně klesat, přesto ale pořád jsou prognózy o růstu obyvatelstva, to znamená, že máme-li, stejný povrch planety, stejnou rozlohu České republiky, stejnou rozlohu Prahy, tak počet obyvatel narůstá. Samozřejmě v Evropě a v Čechách narůstá imigrací, ať už vnitřní, nebo tou vnější a je asi fakt, že Evropa čelí trochu jiným tlakům než oblasti Asie, Afriky a Ameriky. Když se podíváme na Prahu, tak Praha se svojí rozlohou 496 km<sup>2</sup> má statisticky podle sčítání obyvatel a podle přírůstku každý rok zhruba dnes přes 1,3 milionů obyvatel. My ale fakticky víme z provedených průzkumů z geolokačních dat mobilních operátorů, že fakticky v Praze každý den území používá, navštěvuje nebo v něm žije, studuje, pracuje přes 1,6 milionu obyvatel.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Já se jenom zeptám, pardon, že vás přerušuje, ale to je údaj, který je ještě před uprchlickou krizí, respektive před válkou v Rusku, vidíte.

### **Jaromír Hainc**

Ano, ten je.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Respektive válkou Ruska proti Ukrajině.

### **Jaromír Hainc**

A samozřejmě k tomu ještě můžeme připočítat uprchlíky nebo obyvatele, kteří našli dočasné zázemí tady u nás, a pokud se ale podíváme na Prahu jako na širší metropolitní oblast, tak jsou to 2 miliony obyvatel a možná i více, pro které Praha slouží. A zase, když se vrátíme k té rozloze a počtu obyvatel podle těch statistik, tak je hustota zalidnění celková 26 obyvatel, podíváme-li se ovšem na to kompaktně zastavěné území a tam, kde se skutečně žije a odečteme zemědělskou půdu a významné parky, tak se dostáváme někde na číslo 52, možná až 60 obyvatel na hektar a tady to číslo je samozřejmě nízké. Kdybychom se podívali do literatury, tak pro fungování MHD je optimální, když určité okrsky sousedství mají kolem aspoň 100 obyvatel na hektar, potom se městská hromadná doprava vyplácí, protože ta hustota toho zalidnění a využívání těch služeb je dostatečně velká. A co je zajímavé je, že i kdybychom nerostli a nebyla tady imigrace do Prahy, tak zase v devadesátých letech i nultých letech byl zase ústup obyvatel z Prahy do příměstských oblastí, tak se zvyšoval plošný standard v roce 91 podle sčítání lidí, domů a bytů bylo v Praze 16,3 obyvatel na metr čtvereční, v roce 2001 to bylo 18,3. To byl malý posun, ale v roce 2011 už to bylo 31,6 m<sup>2</sup> na obyvatele, v roce 2021 z toho posledního sčítání 34,5 m<sup>2</sup> na obyvatele, takže to jenom mluví o tom, že nejenom, že se zvyšuje počet obyvatel, ale také nám roste standard, to znamená. Potřebujeme metry čtvereční, potřebujeme někde realizovat to bydlení. A už budu končit s těmi čísly, jenom k tomu je samozřejmě potřeba připočítat to, že se zvyšuje nejenom standard bydlení, ale i standard pro práci. A třeba pražský kancelářský trh každý rok má absorpční kapacitu řádově kolem 100, 150, někdy 180 000 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch, a to jenom jeden segment. Z mnoha jiných činností, které v Praze fungují.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Já bych ještě poprosil, on je přece i rozdíl v tom, jak je zastavěno z plochy a jaký je potom vlastně faktor, který určuje hustotu obyvatel na tu danou oblast a někdy to může činit poměrně velké rozdíly. Je to tak?

### **Jaromír Hainc**

No, záleží, jestli se bavíme o hustotě jako zalidnění těch bydlících nebo o hustotě celkové, to znamená bydlící a pracující a potom ještě k tomu v Praze můžeme připočítat studující a turisty a třeba i dát jako další informaci současně třeba imigranty nebo uprchlíky a potom je jiná debata o tom, jak využíváme

samotné území, tj. kolik vlastně toho prostoru na danou plochu máme k dispozici. To jsou dva různé údaje. Protože v jednom bytě nás může bydlet šest, ale také jenom dva a můžeme obývat vlastně stejný prostor.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Tohle může být vlastně hrozně důležité i pro tu naši debatu, protože jedna věc, kterou můžeme řešit, je právě, jak moc je jaksi ta plocha Prahy zastavěná a druhá věc je, jak moc je vlastně hustá, jak moc je vysoká hustota obyvatel, dejme tomu, na metr čtvereční. Někdy to spolu nemusí úplně přímo korelovat, je to tak?

### **Jaromír Hainc**

Je to tak, ale klidně předám slovo. Dělali jsme na to samostatnou publikaci.

### **Pavel Hnilička**

Určitě, když budeme srovnávat města po Evropě, budeme se dívat, kolik v nich žije lidí a jak mají velkou rozlohu a z toho nám vyjde nějaké číslo, tak to číslo nám v podstatě nic neřekne nebo řekne nám toho jako velmi, velmi málo, protože my nevíme, jak konkrétně v tom, kterém území jsou do toho, do těch ploch měst zahrnutý rozsáhlé parky, někde i pole. Praha má i spoustu polí a luk, takže to samotné číslo jako takové, nám mnoho a mnoho neříká. Té hustoty, pokud se budeme bavit o zahušťování té hustotě, tak je účelné sledovat, kolik lidí žije na nějakém území. Musíme vždycky sledovat nějakou podobně velikou oblast, nemá smysl sledovat příliš velké oblasti, protože to nám mnoho říkat nebude, protože v těch velkých oblastech najednou bude třeba nádraží nebo tam bude řeka nebo kus jezera, tak nám to moc neřekne, ale když se budeme soustředit na, řekněme, čtvrť, řekněme, na Žižkov, tak si vezmeme Žižkov nebo si vezmeme Vinohrady nebo si vezmeme třeba Jižní Město, budeme se koukat na nějaké ucelenější oblasti, tak u nich můžeme pozorovat, kolik lidí žije na tom konkrétním území a má smysl pozorovat ty obyvatele, kteří jsou tam jaksi zapsáni a bydlí tam. A jenom já bych doplnil Jaroslava. Pár čísel, když vezmeme nějakou velmi řídkou zastavěnou oblast někde za Prahou, třeba Jesenici, tak tam žije na jednom hektaru, což je sto krát sto metrů, řekněme, 20–30 obyvatel, kdežto na Vinohradech jich žije třeba 200–250, na Jižním Městě třeba 200, takže na tom jednom čtverci sto krát sto je zhruba takovýto počet obyvatel, a to právě má dopady do ekonomiky a vůbec fungování té které čtvrti.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Jsme vůbec v situaci, kdybychom mohli, řekněme, zobecňovat ten fenomén na celé město, anebo skutečně musíme striktně rozlišovat podle jednotlivých částí města, asi především čtvrtí.

### **Pavel Hnilička**

Určitě, pokud se člověk vůbec zabývá nějakým číslem, tak by si měl opravdu jako napřed položit otázku, k čemu to je dobré? Jako pokud se budu bavit o čísle, tak by mě vlastně zajímalo, proč ho chci sledovat. Proč, v čem je jeho účel k té konkrétní věci. A tu hustotu má cenu sledovat z titulu provozu. Protože, jak už tady padlo, příliš řídké oblasti jsou závislé na automobilu, to znamená, nefunguje tam pěší dostupnost, zkrátka je to příliš daleko. Představa, že třeba tady skončíme a já půjdu domů do Jesenice pěšky. Pokud bych byl vytrvalostní chodec, tak to určitě zvládnou, ale je to prostě daleko. Kdybych bydlel na Žižkově, na Vinohradech, tak to dojdu. Já jsem třeba přijel na kole z Prahy 6, tak to je taky kousek. Ale pokud budeme sledovat tu závislost na automobilu v těch řídkých oblastech, tak si musíme pak uvědomit, že z daní se platí velké peníze za to, aby ty oblasti jako takové fungovaly a není možné tam zavádět veřejnou dopravu a ty prostory jako takové jsou velmi nákladné.

### **Moderátor Michal Šedivý**

A co se týče historie Prahy v tom dvacátém století předcházejícím, tak se samozřejmě od počátku rozvíjí, zvyšuje se počet obyvatel, zvyšuje se ale taky plocha vlastně, kterou to město zabírá a to jsou právě

faktory, které se vlastně týkají toho zahušťování, a především ten rozvoj té plochy někdy má velmi negativní souvislosti. Já bych možná teď poprosil pana Lehečku, protože vlastně ta zkušenost jeho, si myslím, že je hodně blízká s upozorňováním právě na ty negativní aspekty třeba suburbanizace, aby byl tak hodný a zkusil je vypíchnout. Protože si myslím, že hodně souvisí vlastně s tím, co už jste naznačil vy, pane architektě, že AutoMat skutečně proti tomuhle velice dlouho bojoval.

## **Michal Lehečka**

Děkuju za slovo. Já bych trochu navázal na to, co tady padalo, protože ono, když se řekne A a bavíme se o faktech a dobře pan kolega Hnilička připomněl, že ta čísla jsou prostě jenom čísla. Tak je třeba si uvědomit, že pokud se bavíme o hustotě a zahušťování, tak si musíme uvědomit, že mimo ten faktický svět, technický jazyk urbanismu, existují jiná pojetí hustoty, jak to vnímají obyvatelé, což je zásadně, zásadně důležitá věc především ve chvíli, kdy chceme participovat s občany, což v Praze je v posledních letech, dá se říct, dobrou praxí, ať už se to městu či Institutu plánování rozvoje daří tu lépe, či hůře, nicméně v tomhle ohledu je třeba si uvědomovat, že hustota může mít rozměr sociálních vazeb. Že můžou být přehuštěné sociální vazby. Ve chvíli, kdy žijete v lokalitě, kde je prostě moc lidí, moc turistů, tak může docházet k tomu, že prostě jsou tady externality, které lze velmi těžko změřit, už tady padly ty externality z dopravy, podle mě docela zásadní a často taky jsou velmi těžko pro počítatelné, ale zásadním způsobem ovlivňují jak státní kasu, tak rozpočet hlavního města Prahy atd. A z toho vlastně vyplývají potom ty negativní aspekty zahušťování. Já chci předně deklarovat, já nejsem principiálně vůbec proti zahušťování. Zahušťování má smysl historicky prostě především ve městech západního ražení nějakým způsobem urbanisticky vlastně kontrolovaný a plánovaný, pokud jsme se podívali na země globálního jihu, tak tam zahušťování vlastně jediným, řekněme, faktorem, který ty města v současné době definuje z hlediska výstavby. Nicméně, jak říkám, hustota zahušťování má i svůj sociální rozměr a když se bavíme o hustotě jako sociálním fenoménu a přehuštění, tak je třeba brát v potaz především to, jak se přehušťují sociální vazby, jaký to má dopad na lokální služby pro ty stávající obyvatele, protože musíme se bavit pořád o tom, co je to vlastně ten newcomer a kdo je ten jako starousedlík atd., protože v prostředí města to úplně jednoduché není, musíme řešit samozřejmě tu dopravu a musíme řešit potom samozřejmě externality, které se vážou i s tím zaplněním prostoru, to znamená, můžou to být environmentální dopady. To, že zahušťujeme město, je z environmentálního hlediska na vědecké úrovni minimálně velmi sporné, jak z hlediska úspory energií od určité výšky budov, zahuštění, tak z hlediska odvětrávání a především potom z hlediska vytváření zelených ploch pro obyvatele, to znamená okysličování města jako celku. Tolik asi v kostce zatím. Děkuji.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Ještě se zeptám. Lze aspoň zjednodušeně proti sobě postavit právě zahušťování a ten proces suburbanizace, kdy se město vlastně svým způsobem rozlévá právě za ty původní.

## **Michal Lehečka**

Podle toho, jakou suburbanizaci byste asi myslel.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Padla tady ta devadesátá léta vlastně vznik těch kolonií často rodinných domů za Prahou, zabírání půdy.

## **Michal Lehečka**

Tak na tom se asi shodneme, že to úplně není ideální. A známe to, jako hlavně tady se znají ty příklady, že jo, ze západní Evropy, především z USA, jak to dopadá, když se suburbanizuje nekontrolovaně, nicméně pokud jsme se bavili o té starší suburbanizaci té socialistické, tak ta opodstatnění má a dosahuje, když se bavíme o hustotě populace, tak na mnoha místech dosahuje velmi podobných čísel hustoty populace, jako třeba na Vinohradech nebo v Dejvicích. V tom velký rozdíl není.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Můžete uvést nějaký konkrétní příklad.

### **Michal Lehečka**

Ted' jsem koukal zrovna do materiálu IPR, kde dva panelové bloky na Jižňáku mají stejně obyvatel jako blok na Vinohradech, takže v některých místech a je to většina pražských komplexních staveb, které byly stavěné v době komplexní bytové výstavby, mají tu hustotu obyvatel i potom, co tam došlo k určitému demografickému poklesu, vlastně podobnou jako ty vnitřní, ne-li vyšší než některé městské části vnitřního centra.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Děkuji. A já tady jenom udělám takový malý odskok. My jsme dnes v menší sestavě, než byla původně plánovaná. Jeden z původně vlastně avizovaných panelistů nedorazil a je to panelista, který vlastně má zkušenost právě, řekněme, jednoho takového prostoru z Jižního Města a tady už byly zmíněny třeba Vinohrady, dá se říct, že máme v Praze řadu čtvrtí, které jsou svým způsobem, řekněme, uzavřené stavebně, ale stále se vlastně můžou nějakým způsobem vyvíjet, řekněme populačně.

### **Pavel Hnilička**

Já bych možná tady jenom ještě doplnil, ano, určitě, sídliště jako takové mají velkou hustotu obyvatel, tedy ještě odkážu na knížku Hustota a ekonomika měst, která je zdarma ke stažení, pokud by vás to zajímalo do detailu, Hustota a ekonomika měst a tam máme rozebrány různé městské části, tam se můžete podívat, jak konkrétně vyšly výpočty v těch jednotlivých částech a skutečně socialistická sídliště mají velkou hustotu obyvatel, protože tam byla tendence samozřejmě ubytovat na nějakém území co možná nejvíce lidí a samozřejmě to dělají ty mnohapatlažní, mnohapatlažní domy. Co ale je samozřejmě velký problém, je přílišný plošný rozvoj měst za své okraje, toto je problém, protože pokud se třeba v obci Jesenice najednou objeví 15 000 lidí a žilo jich tam třeba 2000 a není tam kolejová doprava, tak je to velký problém, protože ti lidé tam nenajdou práci povětšinou a veškeré služby a pracovní příležitosti vyhledávají v hlavním městě Praze. To znamená, ten život je takový, že se sedne ráno do auta a jede se autem a je ten neudržitelný rozvoj, protože můžeme postavit krásný soběstačný rodinný dům, který je nesmírně jako ekologický, šetří vodou, má solární panely, nepotřebuje žádnou energii, ale my ten dům potřebujeme nějakým způsobem vtělit do tkáně naší společnosti a ten člověk nějakým způsobem musí fungovat, pokud bude každý den sedat do auta a jezdit desítky kilometrů, tak jede po nějaké infrastruktuře, kterou někdo musí zaplatit, a v tom je ten zásadní rozdíl, pokud třeba ve městečku Freiburg vyroste čtvrť nová, která je založená právě na tom, že nepotřebují automobil, ty lidé vlastně tam podepisují, že nemají automobil, jezdí tramvají a na kole. Jsou to třeba čtyřpatlažní domy v parku, tak je zase možné skutečně udělat bydlení v zeleni. Bydlení, které je skutečně vybavené parky, místa pro děti, pro život, ale má tu magickou hustotu kolem 100 lidí na hektar, což znamená pěší dostupnost. Je to spíše o nastavení a o rozvoji měst, jakým směrem se vydat. A těch dobrých příkladů, to je celá řada.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Já se vrátím k té otázce, kterou jsem položil, ted' poprosím spíš pana architekta Haince, jaké jsou vlastně možnosti rozvoje města? Vždycky to je o tom, že roste počet obyvatel nebo se uvažuje i v jiných kategoriích.

### **Jaromír Hainc**

No, samozřejmě jsou města, známe to z východního Německa, ale známe to i z České republiky, které mají problém se svým populačním růstem a nejsou atraktivní pro život obyvatel. Čelí a nebo budou čelit, podle těch prognóz, odlivu obyvatel. Praha má to štěstí nebo možná je to vlastně úspěch, který bychom si měli považovat, že je stále atraktivním městem a že lidé v něm chtějí žít, že neláká jenom obyvatele z České republiky, ale i z ciziny. Vlastně aktuálně je v Praze asi 30 % obyvatel, kteří tady bydlí jako jiného

původu než z České republiky. Tak to bych řekl, že je vlastně úspěch a měli bychom si toho vážit, samozřejmě to má spoustu aspektů, které jsou na straně města, aby byly řešeny, mnohé z nich tady zazněly a souhlasím i s tím, že samozřejmě se nemáme bavit jenom o té fyzické podstatě, byť ta je důležitá, ale samozřejmě to má vazby na sociální život obyvatel komunity, a to, jak vlastně plánujeme města, jak vytváříme ty prostory pro to, aby obyvatelé žili a fungovali v nějaké čtvrti, tak má svůj dopad potom do fungování nebo může mít dopad do fungování společnosti.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Pardon, každopádně chceme v téhle naší debatě to trochu zjednodušit. Lze říct, že Praha primárně uvažuje, řekněme, v kontextu toho rozšiřování počtu obyvatel, to je ten faktor růstu, který je, řekněme, z vašeho pohledu brán jako ten podstatný.

### **Jaromír Hainc**

Momentálně ano a i prognózy, které jsou, tak kdybychom brali tu v zásadě jako pesimistickou nebo méně pravděpodobnou nebo nejméně pravděpodobnou, tak bude jenom mírný růst počtu obyvatel, ale bude plus minus pořád stejný, naopak prognózy, které jsme měli před 10, 20 lety a počítali prostě s relativně stálým růstem počtu obyvatel, tak se přesně naplňují, to znamená, že lze predikovat na dalších 5, 10, 15 let, na delší dobu, asi hůře, že Praha bude zažívat růst. A otázkou pro politiky i pro nás na institutu je, jakým způsobem budeme řešit to, kam všechny ty služby a obyvatele umístíme, kde budou moci žít, pracovat. Protože do Prahy chtějí přijít a sem přijdou a buď budou bydlet blíže zdroji práce a obživy a zábavě, nebo budou bydlet dále. A to má svoje, jak tady padlo, externality, což jsou důsledky fungování jak města, tak potom těch konkrétních životů těch obyvatel.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Rozumím, ale každopádně můžeme rozhodně říci, že růst co do počtu obyvatel není jediný legitimní růst, ale v Praze v tenhle moment, v tom kontextu, řekněme, i té veřejné debaty je ten hlavní aspekt, na který se vlastně zaměřujeme.

### **Pavel Hnilička**

Ona to není jen Praha všechna města po Evropě rostou, už teď žije více než 75 % lidí v Evropě, ve městech a na předměstí, v těch vyspělých zemích je to skoro 80 %. Prostě, zkrátka a dobře, přestali jsme být zemědělci.

Už za té průmyslové revoluce jsme se začali stěhovat do měst to je prostě fakt, který se asi obtížně dá zastavit, co se dá řešit, je nějakým způsobem regulace, příprava území, regulace hustoty, protože ona od určité míry přestává dávat smysl, jo, nemá smysl třeba stavět víc než 250 lidí na hektar nebo 150 lidí na hektar nebo takováto místa přestávají dávat smysl. Co je velkým úkolem plánování, je v rozvoji území vymezit prostor pro parky, tak jako naši předci vysázeli Petřín, sázeli Riegrovy sady, tak prostě, když jsou rozvojové lokality, tak vždycky myslet na parky, to znamená, pokud se bavíme o zahušťování, vždycky v ruku v ruce s tím musí dostatek volných ploch.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Já si uvědomuji, že on, je to trochu kacířská myšlenka, ptát se, jestli vlastně je možné uvažovat o rozvoji města bez toho, že by se zvyšoval počet jeho obyvatel. Žijeme v urbanizované době, ale ty úvahy tady jsou a myslím si, že jsou legitimní, každopádně v té úvaze, která se týká Prahy, tak rozhodně v tom diskurzu převažuje právě ten faktor počtu obyvatel a já jenom poprosím možná pana Lehečku, jestli by ještě on tohle doplnil, protože má pocit, že chtěl reagovat.

### **Michal Lehečka**

Tak za prvé, existuje plno velkých měst v Evropě, který nerostou posledních letech, třeba Milán. Určitě poměrně dlouhou dobu nerostl, ať se bude bavit o té metropolitní lokalitě nebo o Miláně jako samostatně

samosprávním celku a je to do značné míry jako vlastně metropole, která je ekonomicky v něčem podobná, dostředná, centrická jako Praha, takže v tomhle tom bych byl opatrný hlavně i z hlediska jako historie, a to pánové oba moc dobře vědí, prostě města rostou a upadají. My jsme se podívali před 10 let do Lipska nebo jsme se podívali do dnešního Chemnitzu a do toho, jak se ty města v současné době vyvíjejí, jak vypadaly před 15 lety, jakým jsou vlastně předmětem, dá se říct, artiklem na trhu s bydlením, tato města v současné době a ty pozemky, který tam jsou, tak můžeme ještě si vlastně říkat, že v Praze to dobře dopadlo, protože ten zájem tady neodpadl a nebylo kam jako odcházet. Nicméně pro mě zásadní v tomhle tom kontextu je opravdu ptát se, pro koho ten růst toho města vlastně chceme, protože pokud se bavíme o tom, že tady vlastně vytváříme z Prahy pan kolega Hainc říkal, že máme 30 % obyvatel, v Praze jsou vlastně non czech v tuto chvíli, to znamená, mají jiný než český občanství, přicházejí sem za práci, tak je to samozřejmě super. Já jsem fakt jako vlastně rád, že mám pocit, že to Praze nesmírně prospívá, nicméně musíme řešit to, že tady furt dochází k migračnímu saldu, to znamená, že počet těch původních obyvatel zásadním způsobem ubývá a ten růst je dohnaný těmi lidmi, kteří přicházejí zvenku tomu, že v dlouhodobém horizontu samozřejmě přinést plno problémů, který jsou urbanistický atd. ale už teď to přináší plno problémů pro ty konkrétní lidi, který to město opouští a teď často opouští to město na základě toho, že ten tlak na trhu s nemovitostmi je prostě vytvářený a spoluvytvářený tím, jakým způsobem se bavíme vůbec o zahušťování města, to znamená znovu zahušťování a kap proko, když se budeme bavit o Bubnech-Zátorech a vlastně se to váže, potom o tom s tím očima mluvil pan kolega Hnilička na bázi parku a o různých územních studiích, tak proč zahušťujeme město uvnitř a nestavíme parky? Nebo proč v rámci Bubnů-Zátorů byly prolomeny koeficienty zeleně v té finální studii oproti tomu, co bylo původně v zásadách územního rozvoje, proč územní studie, nebo minimálně podklady teďko soutěží tady na Masaryčku 21 v podstatě nepočítají téměř se zelenými plochami v místě, kde je největší tepelný ostrov v Praze. Proč tedy neřešíme i tu zelenou věc, která může vlastně komfort všech obyvatel skrz to nezahušťování. Teď si jenom dovolím poslední větu, skrz to. Dovolit si něco nepostavit, to je velice důležitá věc, logika, řekněme, environmentální etika toho nestavět všude, kde je to možný, proč si to nemůžeme dovolit? Na to já se ptám.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Já se obávám, že tohle je trošku už jiné téma, ale já bych k tomu ještě doplnil, není to přece jenom o těch parcích, které jsou vlastně koncentrovaný místem zeleně, je to o tom, že nám chybí velice ta zeleň v těch ulicích, ale tady už se opravdu dostávám trošku jakoby od té naší debaty a pojďme se k ní, prosím, trošku vrátit, pojďme se vrátit k tomu zahušťování. Tady už padly, řekněme, poznámky, které se týkají negativního vlivu rozlévání města a skutečně má to dopad na požadavky na větší infrastrukturu dopravní v těch místech, která se nově rozvíjí, řekněme, za těmi původními hranicemi jsou potřeba služby, které se velmi často nedostávají a které jsou drahé a proti tomu právě stojí ta myšlenka zahušťování, která je podstatou naší debaty. A já bych možná teď poprosil zase pana arch. Hniličku, kdyby jenom vypíchnul ty věci, které považuje právě jakoby za nejzásadnější pozitiva růstu města, co se týče počtu obyvatel, právě tou formou zahušťování, řekněme, výstavbou už v místech, která jsou součástí, řekněme, toho městského obvodu.

### **Pavel Hnilička**

Předpokládám, že se bavíme o Praze. Nebavíme se o Lipsku nebo tom východním Německu, bavíme se o městě, které má nějakou perspektivu, atraktivitu, kde lidé chtějí bydlet, bavíme se o městě, kde rostou ceny nemovitostí, bavíme se o městě, kde rostou ceny nájmu, bavíme se o městě, kde pro řadu profesí se bydlení stává nedostupné.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Dovedete odhadnout, kolik je to asi procent lidí, kterých se tenhle problém týká, ta nedostupnost ekonomická.

## **Pavel Hnilička**

Já si na to netroufnu, necítím se jako odborník, ale prostě vím, že ceny stoupají a vím, že pro řadu obyvatel je to problém a vím, že řada obyvatel dojíždí, dojíždí z toho důvodu, protože si někde v zázemí Prahy, zkrátka a dobře, to bydlení na ně nemůže dosáhnout a ta vzdálenost, řeknu operační kolem města, se nesmírně zvětšila, jo, je samozřejmě rozvojem kolejové dopravy, která je fajn, koneckonců i rozvojem automobilové dopravy, výstavbou dalších a dalších komunikací se prostě ta dojezdová vzdálenost zvětšuje. To znamená, to bydlení se jako takové se stává nedostupné. Z toho titulu si trůfám tvrdit, že má smysl na řadě míst stavět domy v Praze a stavět je takovým způsobem, aby vznikly kvalitní, krásné, pěkné čtvrti, kde se dá chodit pěšky a kde člověk není závislý na automobilu, stavět čtvrti, kde člověk automobil může mít, ale není podmínkou k tomu, aby si s tím zařídil svoji denní, prostě to, co během toho dne jako potřebuje. A to je pořád možné. Praha jako taková v tom celku je velmi řídká, obsahuje spoustu míst, kde se domy dají dobře stavět, ale taky obsahuje spoustu míst, kde se dají vysázet parky a samozřejmě je to pak na nějakou konkrétní debatu o nějakých konkrétních projektech, určitě na prostor pro parky je potřeba myslet. A nelze tvrdit, že zahušťování je něco, co platí jako všude a nedej bože by se měl třeba vykácat Petřín a stavět tam, tak to nejde.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Já vám tady do toho jenom skočím a vlastně vrátím se k té otázce. Můžete třeba jmenovat i některé pražské čtvrti, u kterých v podstatě, řekněme, i ten urbanistický vývoj už je dokončený a tam opravdu nelze jaksi uvažovat s tím, že by mohly být ještě zahušťovány.

## **Pavel Hnilička**

Tak to asi není potřeba.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Teď jste zmiňoval tu Malou stranu.

## **Pavel Hnilička**

Ale asi vidí každý, že, řekněme, jako na Vinohradech je v podstatě postaveno, to znamená, jestli se tam nějaký dům vymění, změní, nastaví, upraví, tak je v podstatě jako hotovo, jo, těch městských čtvrtí, které jsou v podstatě hotové, je jako spousta, ale pak je spousta těch okrajových, je spousta míst, kde byly bývalé fabriky, ty jsou zrušeny, už nefungují a staví se tam a logicky se tam staví nové domy, ale teď myslím na otázky a to, jak se to postaví, jak kvalitní a krásné budou ty prostory mezi těmi budovami, jak moc to území bude prostupné pro pěší, pro cyklisty, jak tam bude fungovat veřejná doprava a jaký tam bude poměr těch parků. A obecně si myslím, že je lepší stavět kompaktnější, sevřenější strukturu a doplnit to parky. To znamená, já třeba nesnáším, se přiznám, řeknu veřejně, nesnáším výpočet koeficientu zeleně v pražských projektech, jako princip chápu, ten princip je fajn, ale to, jakým způsobem se s tím pracuje, jako moc nedává logiku. A myslím si, že lepší prostě někde nechat víc místa na park a pak postavit normální kompaktní strukturu, protože my třeba umíme udělat krásnou zahradu na střeše garáže, kde to člověk vůbec nepozná, uvnitř dvora, a to považuji za ekologičtější a teď třeba děláme projekt na Smíchov. Si představte blok, kde se vyhrabe jáma do hloubky 2, 3 pater, postaví se garáže a ten střed se zaveze zpátky, protože tam vychází jako koeficient zeleně a musí být na rostlém terénu, to znamená, dochází k něčemu, co je z environmentálního hlediska totální nesmysl. Že by se tam udělalo jedno patro a na to se navezl metr hlíny. Tak to jako pro přírodu bude lepší, jo. A to už je trochu přílišný detail tady do té debaty.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Já vás možná i poprosím, vy jste hovořil právě třeba o těch průmyslových oblastech, tam se hodně změní ty brownfieldy, můžete uvést nějaký, řekněme, pozitivní příklad Prahy, kde by to zahušťování podle vás proběhlo správným způsobem, vzorově a mohlo být inspirací pro ostatní.



## **Pavel Hnilička**

Tak myslím, určitě ten, co se nyní staví, je Smíchov sever, kde začíná výstavba, na to bude navazovat zástavba až ke Smíchovskému nádraží. Tak to je něco, čeho si, to je projekt, kterého si vážím, jsme tam teda zainteresováni i na svými návrhy, jak teda jednotlivých bytových domů, tak pak té jižní části, kde bude centrála České spořitelny. To si myslím, že je jako velmi dobrý příklad, ale samozřejmě asi to musí posoudit jiní, když já jsem v tom činný. Ale těch realizovaných kvalitních příkladů tady po Praze moc nemáme. To už je pak lepší se vydat třeba do Dánska a podívat se na Northaven nebo na přestavbu bývalého pivovaru Karlsberg nebo se podívat na jih na ty bývalé doky Holman.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Trošku jsem se obával právě toho, těch pozitivních příkladů asi bude těžké uvést víc. Já možná teď poprosím i pana Lehečku, protože on má zase zkušenost, řekněme, s tou kritikou těch případů, kdy se věci opravdu hodně nedařily, kdyby byl tak laskav a za sebe zase zkusil uvést případy, kdy vlastně zahušťování, respektive ty pokusy, které někdy můžou nést tuhle nálepku, nedopadly dobře v Praze.

## **Michal Lehečka**

Zase trochu navážu, ono se to váže s tím, že někdy je zvláštní, že člověk, když na to kouká zvenku, jako člověk, který si snaží vytvářet trochu jinou odbornost, než je urbanistická, tak zjistí, že urbanistickým prostředím se často jako porušují pravidla, který si urbanisti sami předtím stanovili, viz třeba ty koeficienty zeleně, a to, jak o nich pan Hnilička hovoří. Stejný příklad za všechny z toho velkého, z té velké perspektivy je právě Bubnu-Zátorů to, že vlastně tou první studií a vytvořením té poslední studie z roku 2020, jestli se dobře pamatuju, nakonec byla schválena 2019, podle mě participována, to je jedno. Nicméně tam se ukázalo, že oproti původním zásadám územního rozvoje, který potom byly změněny, tak navýšení hrubých podlažních ploch v té lokalitě bylo vlastně dvojnásobné, to bylo z nějakého milionu skoro na 1 900 000 hrubých podlažních ploch, což nějaký opodstatnění, když člověk potom vidí tu hmotu, samozřejmě má. Nicméně je to velký skok oproti tomu, co si město v poměrně nedávné době předtím vlastně stanovilo, ta čtvrť měla vypadat jinak, tam se potom tážu, a to jsou ty konsekvence sociální, ekonomické, do jaké míry tomu městu prospívá to, že celý ten prostor je v zásadě ponechaný v tomto ohledu soukromým vlastníkům, vyjma pár parcel a potom tedy budovy opery. Má tam vzniknout 29 000 pracovních míst, která, když budeme počítat s tím, že tam lidé budou odněkud dojíždět, tak zase vlastně neuvěřitelným způsobem zatíží tu lokalitu především, protože ji protíná vlastně magistrála, jo, žádný jako redukce dopravy tam nedochází, v zásadě jako dopravní studie nebyla zveřejněna nikde a my vlastně nevíme o tom téměř nic z těch malých příkladů. Potom bych se bavil o tom, že když se bavíme o tom, jestli nějaká lokalita jako Vinohrady třeba ukončená už se dá postavit, v zásadě se dá říct, jen ve chvíli, kdy tam někde něco spadne, existují příklady z kraje města, který vlastně v posledních letech institut plánování a rozvoje často vlastně příkryvá a souhlasí s nimi, to může být třeba, já nevím, teď se to jmenuju už jinak, ale jmenovalo se to původně Trigema Tower, která má vzniknout na Nových Butovicích, 135 metrová věž od arch. Davida Černého, úplně naprosto zbytečná stavba, která v té lokalitě nemá žádné opodstatnění, ale dostala souhlas generální rady v Praze na institut plánování a rozvoje. A zároveň potom jeden příklad, který je mi velmi blízký a který jsem sledoval hodně dlouho a který poukazuje vlastně na určitou bezradnost místních obyvatel ve chvíli, kdy se snaží s developerem vyjednávat, tak byla další budova, kterou staví Trigema a na Šostakovičově náměstí v Praze na Stodůlkách, která v současné době vzniká a kde v podstatě do ukončeného urbanistického projektu, objektu sídliště Stodůlky jih byla vestavěna, místo původní nákupního centra, který mělo jedno podlaží, 14. patrová budova, která tam teď vzniká. A i přes vyjednávání a nesouhlasné stanovisko místních společenství vlastníků a družstev se vlastně nepodařilo dosáhnout, aspoň redukce, nebylo to tak, že by místní říkali, nechceme, nestavte. Říkali, nestavte 14 pater, stavte to, co je tady, tam je osm pater, devět pater, hladina. Nestalo se nic. Jediné, k čemu došlo, tak nakonec vlastně k určité deziluzi místních obyvatel, že i v místech metropolitního plánu, který se jeví jako stabilizovaná plocha, se dá postavit tohle

a doporučuji vám se tam jet v tuhle chvíli podívat. Vystoupíte z metra, a leknete se.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Já si dovolím zeptat se ještě na jednu budovu, ale předtím poprosím jenom o krátký komentář zase pana arch. Hniličku. Vy hodně používáte ten termín kompaktní struktura. Dá se říct, že se to poměrně blíží takovému termínu, který se uvádí patnáctiminutové město, to znamená, aby, řekněme, bylo dosažitelné pro člověka v relativně krátké době to důležité. Kývete hlavou, tak беру, že ano. A já se teď zeptám, u Masarykova nádraží vzniká vlastně jeden velký objekt, zapadá tenhle jeden velký objekt, který vlastně dnes už je skoro dokončený. Právě, řekněme, do těch příkladů spíš pozitivních nebo negativních z vašeho pohledu. Začlení se jako součást města, která bude splňovat ten požadavek kompaktní struktury nebo patnáctiminutové dosažitelnosti nebo spíš ne?

### **Michal Lehečka**

Tak jestli je to otázka na mě, tak kdo sledoval aktivity spolku AutoMat v posledních pěti letech, tak ví, že samozřejmě ne, a to proto, že tam nebyl dodržen ani zákon v případě této stavby. A dokonce máme posudek ombudsmana, který tvrdí, že ten zákon dodržen nebyl, nicméně Penta si zařídila tak, aby to fungovalo a domluvila se následně s městem za určitý úlitby, že to bude dál takhle pokračovat, takže my jsme se snažili do tohoto procesu potom dál postoupit v tom smyslu, že jsme teda vstupovali do vyjednávání ohledně toho, té druhé fáze Masaryčky a přistoupili jsme na to, že teda dobře tohle je zahráno. Institut plánování a rozvoje, to nechal být Stavební úřad na Praze 1, to taky pustil, i když to bylo, nebylo podle práva. Nicméně se stalo nakonec to, že jsme stejně byli v rámci těch připomínek slyšení a ten proces jede dál bez toho, že by AutoMat v tom byl nějak zapojený.

### **Moderátor Michal Šedivý**

A já teď jenom se zeptám, ten váš kritický pohled je hodně způsobený tím měřítkem, tím, že to vlastně jakoby není něco, co by zapadalo do té pestré struktury města, ale že to naopak vlastně má, řekněme jakoby hodně zvýrazněnou jednu funkci a svým způsobem to představuje určitý jakoby velký objekt v rámci celého toho prostoru.

### **Michal Lehečka**

Tam šlo všeobecně o to, že to je na hraně památkový rezervace, to je ten problém.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Takže spousta dalších faktorů.

### **Michal Lehečka**

Extenzivita, nemožnost především vlastníků objektů, který nesousedí přímo s budovou, se k tomu vyjádřit. Všechny tyto námitky byly uznány jako oprávněné, takže já vlastně v tuhle chvíli nemám k tomu víc co říct než jen to, že se tady nedodržoval zákon.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Teď v podstatě fyzicky cítím, že pan arch. Hainc bych chtěl zareagovat. Tak jenom poprosím, snažme se držet i stále v kontextu debaty o zahušťování. Ale je mi jasné, že...

### **Jaromír Hainc**

Já vím, ale nezlobte se, ale to je něco nezákonné nebo ne, má v demokratické společnosti říct primárně soud.

No, ale má, jako, je-li, to zákonné nebo nezákonné.

## **Michal Lehečka**

Ombudsman nařídil soudu zrušit územní rozhodnutí, které ale už nemohlo být zrušeno, protože bylo vydáno stavební povolení, pane Hainci, to znamená, právně to nabylo platnosti.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Tenhle problém opravdu možná dejme stranou.

## **Jaromír Hainc**

Ale opravdu a zároveň se ohrazuji.

## **Michal Lehečka**

Tohle je prostě lež, jestli to, pane.

## **Jaromír Hainc**

Já to neříkám, já jenom říkám, že tady říkat něco, že je nezákonné, nebo že i pro něco zakrývá.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Pánové, poprosím vás. Vraťme se.

## **Jaromír Hainc**

Tady padlo opravdu několikrát, mnoho...

## **Michal Lehečka**

Mluvil o faktech, pane Hainci, tak já mluvím o faktech a teďko říkáte, že se chcete odborně bavit. Fakta jsou součástí odborné diskuse.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Pánové, tady poprosím, teď reaguje pan arch. Hainc ale držme se spíše toho obecného tématu zahušťování, prosím.

## **Jaromír Hainc**

No dobře, například takhle, je rozdíl, že pokud se bavíme o současných projektech, tak se bavíme v prostředí platného územního plánu, ten má ty zmiňované a kritizované koeficienty zeleně. Formalistní, respektive takové, které mnoho neříkají o kvalitě toho vystavěného prostředí.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Pánové, poprosím, opravdu.

## **Jaromír Hainc**

A k návrhu metropolitního plánu přihlížíme z odborného hlediska, ale potom to není ten právně závazný dokument, protože ještě nebyl schválen, je projednáváný, je po jeho veřejném projednání a je veřejně přístupný, a když se do něj podíváte, tak právě na mnoha místech města zachovává a vymezuje parky. A to v hierarchii parků od lokálních přes čtvrté až po metropolitní. To znamená, jasně definuje to, co má být zachováno, a to, co zachováno být nemá, respektive, kde má být výstavba, a právě na sídlištích jasně definuje šrafovou většinou červenou, svíslou jako transformaci místa, kde má dojít k obnově právě těch center vybavenosti a služeb, které často fyzicky i morálně zastaraly a kde má být vedena debata o tom, jakým způsobem má být ta transformace provedena. Druhá věc je, že jsme ve společnosti, kterou nestaví stát ani město, nevlastní 100 procent majetku, tak, jako tomu bylo před 34 lety, tudíž je nevyhnutelné a nutné se bavit s majiteli, s investory, ale také se sousedy, s vlastníky SVJ a dalšími a spolu s nimi vytvářet nějakou dohodu v tom území. Kdyby to bylo jinak a město mohlo si říct, tady postavím toto a toto, asi by se plánovalo jiným způsobem. A to zahušťování, dostanu se k tomu. A

bavíme-li, se o tom zahušťování, tak ten aspekt, který tady nepadl, ale Pavel Hnilička ho zmiňoval, je hustota ekonomika měst, pokud si neuvědomíme, že součástí našeho úspěchu je i to, jakým způsobem budeme obhospodařovat to území, které stavíme pro naše děti a pro děti našich dětí a že jim zaděláváme na problém právě tím, že málo stavíme ve městě a stavíme za městem, oni budou muset veškerou infrastrukturu, kterou my vybudujeme, obhospodařovat, tak si zaděláváme na problém, který naše generace po nás budou muset velmi složitě řešit, proto říkáme, že správná míra dobré výstavby ve městě, kde mám infrastrukturu, obsluhu veřejnou dopravou, kde zpravidla mám i fungující služby, je to nejlepší, co můžeme v situaci, kdy Praha je tím atraktivním městem, kde lidé chtějí žít a kde chtějí jako pracovat.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Má Praha vlastně dostatek, řekněme, sil, dostatek kompetencí? Vy jste mluvil o tom územním plánu. Není to v podstatě jaksi příliš málo, není to víceméně jediná zbraň, kterou Praha má, není Praha v situaci, kdy vlastně jiná města, třeba i na západě mají, řekněme, další možnosti, jak ovlivňovat ten svůj růst, nesouvisí to koneckonců i s tím, že v podstatě v tenhle moment hodně těch věcí, které se týkají obecného zájmu, se musí spolehnout právě, řekněme, na atraktivitu pro soukromé investory a město samotné v nich nemůže být tak aktivní, jak je na tom vlastně Praha třeba co se týče Vídně? Liší se nějak možnosti Prahy ovlivňovat tu svoji budoucnost zrovna ve srovnání s touhle bývalou vlastně metropolí monarchie.

### **Jaromír Hainc**

No, od roku 1918 se cesty hodně rozešly mezi Vídní a Prahou, to asi všichni vidíme, když pojedeme do Vídně a vidíme Prahu, asi nemá smysl, jestli se nalhávat, že u nás jako všechno jako krásné. Ve Vídni už více než 100 let pracují na tom, aby měli městský bytový fond, my těch 100 let jako nedoběhneme, během lusknutí prstu je výdaje těžko srovnatelná, protože město vlastní nebo městské společnosti vlastní značnou část trhu s byty, s nemovitostmi bytů, to znamená, mohou mnohem výrazněji ovlivnit cenotvorbu. My jsme se rozhodli jako stát a společnost jít jinou cestou privatizací bytového fondu, rozdělení majetku jednotlivým osobám. To bylo to, co v devadesátých letech bylo chtěno, a to, co všichni vlastně jako chtěli, to má své důsledky. Mnoho lidí tehdy před tím i varovalo, ale rozhodli jsme se jí touto cestou. Máme až 70 % obyvatel v Praze, kteří bydlí ve vlastním doposud a tak, a to znamená, to srovnání s Vídní jako pokulhává. My se samozřejmě ve Vídni inspirujeme. Zmiňované pražské stavební předpisy se inspirovali také vídeňskými předpisy, snažili se mnoho regulací převést sem, protože ta historická tradice tady přece jenom nějaká je, ale stavební právo se rozcházelo úplně jinými směry a pokud bychom chtěli se inspirovat jinde, můžeme, ale je nutné si uvědomit, že máme opravdu za sebou jinou historii, jak tu legislativní, tak tu plánovací, ale koneckonců i tu ekonomickou. Ostatní města, Amsterdam, ten dělá velmi snadno svoji politiku, protože tu zem, kterou dává k dispozici ke stavění vlastní a dává právo stavby na 50, 100 let, a to právo stavby, teď už teda doběhlo. Zvláště se to týká první poloviny dvacátého století, takže dobíhají ty smlouvy na to právo stavby, ale řeší problém, který mysleli, že nebudou muset řešit, protože to právo stavby si znovu ti, co to postavili, musí koupit, ale ta hodnota té nemovitosti z těch 100 let zpátky na dnešní dobu v tom Amsterdamu vyletěla neuvěřitelným způsobem. Takže řeší, jakým způsobem jako zabezpečit dál, aby prostě to město fungovalo tak, jak funguje doposud a to jsou úplně jiné nástroje, než které máme my historicky, ale město se snaží dělat maximum, kromě metropolitního plánu připravujeme řadu tady už i zmiňovaných studií, samozřejmě mnohdy by šly udělat možná jinak, možná lépe, ale zase je to nějaký proces, který podléhá v Praze projednávání. Pořizovatel se snaží to projednávat. Máme k dispozici kontribuce, teď nový nástroj pro developery, aby přispěli, zase to vyrovnává nějakou disproporcii právě mezi těmi příjmy obce a výdaji, které tady jsou. Znovu se vracíme k tomu zahušťování, protože to všechno souvisí s tím, že pakliže máme opravdu jako neefektivitu v tom území, tak za ní prostě nějak budeme muset platit dříve nebo později.

### **Moderátor Michal Šedivý**

Velice děkuji právě za tu poznámku o kontribucích, jenom si dovoluji poznamenat, my jsme vlastně na Praze 3. Tady se teď řeší rozvoj nákladového nádraží na Žižkově a vlastně místní radnice velice

zdůrazňovala, že se v tenhle moment podařilo uzavřít právě smlouvy, které se týkají i té kontribuce, to znamená příspěvku developera, řekněme, k rozvoji veřejné infrastruktury, tady ale je vlastně určité novum, které v Praze v minulosti bylo hodně diskutováno a teď se stává realitou právě tady na té trojce a možná je to určitá cesta, jak zvrátit tu minulost, ale je to téma, které je hodně ožehavé a já rovnou poprosím, možná v tenhle moment primárně pana Lehečku a pak pana arch. Hniličku, aby oni případně okomentovali právě, jak vidí tu možnost, řekněme, posílení pozice Prahy třeba skrze právě ty kontribuce a dojednávání s developery.

## **Michal Lehečka**

Já jsem do procesu vlastně tvorby kontribuce developerů nebo kontribuce není správný význam, ale to, jak se jmenuje ten dokument, pardon, pane Hainci, Spoluúčast developerů na rozvoj území, pardon, já jsem do toho vstupoval externě, různou formou připomínkování, takže jsem to sledoval velkou dobu a tenhle ten proces nesmírně vítám, protože on sám o sobě opravdu epochální minimálně v tom ohledu, že se konečně vytváří tady nějaký pocit, že i developer má nějaký povinnosti, který jsou společenský, který jsou širší. To, jakým způsobem kontribuce nakonec byly vyjednané, projednané a schválené, má svoje limity. Nicméně já v tom pořád vidím, pokud se budou příští garnitury politický chtít v tomhle tom orientovat, tak vlastně dobrý lakmusový papírek toho, jak pokračovat dál. I když kontribuce v zásadě nemají a nemůžou mít v tuhle chvíli žádný nástroj na to, jak získá pro město další bydlení, který by bylo, který by bylo v majetku města nebo městských částí, to téměř vyjma dohody s osvíceným developerem v zásadě jako nejde. Nevím, jak to nakonec dopadne na Nákladovém nádraží Žižkov, ale tam to bylo v řádu nějakých pěti bytů z celé té oblasti, která má mít 15 000 obyvatel, tak si zkuste představit, jaký tady v kontextu sociálního bydlení v Praze atd. Nicméně říkám, za mě, dobrý pokus, který potřebuje v rámci těch kontextů, o kterých mluvil pan kolega Hainc, rozvíjet dál, a to je prostě ta stopka toho privatismu v Čechách, který tady bohužel, lidi chtěli, žádali, který v současné chvíli s tou svojí hegemnickou opozicí v podstatě blokuje úplně cokoliv z hlediska rozvoje města je obří.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Jenom doplním, byly uzavřeny zatím vlastně dvě smlouvy kontribuční, ten termín se používá obecně, ale chápu, že není úplně přesný, ale jedna tak byla zhruba na 100 milionů korun, druhá zhruba asi na 160 milionů korun. Pravda je, že ty ceny bytů jsou opravdu hodně vysoké, některé, takže to může být v přepočtu pět drahých bytů, ale to jenom na doplnění. A poprosím o reakci ještě pana arch. Hniličku.

## **Pavel Hnilička**

Plánování a takové, vždy otázka politická, je to otázka společenské dohody, co považujeme ve společnosti za důležité. Po revoluci, tady jsme věřili mantře volné ruky trhu, která jaksi zařídí veškeré dobro ve společnosti. Ta Klausova představa se skutečně rozšířila velmi, velmi silně po společnosti. Mohutně se začaly rozprodávat pozemky, byty a města se zbavovaly veškerých svých majetků v té víře, že ten soukromý sektor jaksi všechno zařídí, vidíme po určitém vystřízlivění, že mnohé zařídí, ale mnohé taky nezařídí. Když se podíváme na Vídeň, která je velmi často v žebříčcích kvality bydlení, vždycky vpředu, tak tam 2/3 Vídeňanů, 66 % bydlí v městských bytech, to znamená, to město má skutečně neuvěřitelně obrovský bytový fond a je schopné pomocí rozhodnutí, kde bude co plánovat, zařadit to, že nedochází, a to se tady zatím nás Prahy ještě taky úplně netýká, že dochází k vybydlování určitých čtvrtí, které třeba vidíme v Bruselu, když se podíváte do Bruselu, tak tam skutečně je, opravdu to město je rozčleněné na jednotlivé enklávy a skutečně jsou místa, kde se lidé vystěhovávají a jiní se tam nastěhovávají a skutečně se to město nesmírně rozdělilo, a to není dobře. Obecně jde o to, jestli vůbec má město něco vlastnit, určitě ano, město má plánovat, Praha jako taková má pravomoc z hlediska plánování relativně silné, ale potom v tom území dost často tahá za kratší konec provazu. Právě proto, že nemá ty finance, nemá pozemky, jako má Amsterdam, to znamená, může nějakým způsobem ovlivňovat, ovlivňovat ten děj, ty snahy o ty příspěvky developerů já osobně považuji za správné, akorát samozřejmě otázka, je to daň, jo, vlastně ten developer jako takový platí daň, je to na hraně ústavnosti, tady ten

způsob, jak se to financuje, a to už je jako druhá otázka, každopádně, pokud se rozvíjí nějaké území, tak město jako takové je v podstatě strašně chudé, aby postavilo školy, aby postavilo parky, aby vůbec jako zafinancovalo tu infrastrukturu, což je jako absurdní, absurdní situace. Právě proto, že se město dost často těch různých pozemků jaksí jako zabavovalo.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Ted' myslíte Prahu, protože tady poprosím i oslovil ted' pana arch. Haince, protože ona jsou město převážně spíš asi na západě, která naopak vlastně jsou v pozici, kde jsou velice silná a poměrně i bohatá a ono zdá se, že to nesouvisí jenom s tou tradicí, řekněme, určitou historickou, politickou v těch městech, ale i s postavením těch měst v rámci tvorby legislativy v těch státech, jak to vlastně, dejme tomu, když se podíváme na Prahu a její pravomoci ovlivňovat tu legislativu, která se jí dotýká a dejme tomu na některá města na západě, která právě třeba v té oblasti urbanistického rozvoje jsou dál? Vnímáte vy, že tady má Praha určitý handicap? Nebo jste přesvědčen, že je na tom zhruba stejně jako třeba jiná města porovnatelné velikosti.

## **Jaromír Hainc**

No, my v Čechách jsme vlastně zvyklí hrozně si stěžovat a porovnávat se s Dánskem nebo s Holandskem, kdy zase, když bychom si vzali ekonomickou výkonnost nebo jak bohatí jsme my, jak oni, tak jsou xkrát bohatší, to znamená, architektura, veřejný prostor může být mnohem kvalitnější, protože mohou na ten metr čtvereční utratit více peněz nebo investovat, ať to řeknu správně, dokážete si to představit, jestli prostě máte, buď máte na Škodovku, anebo máte na Mercedes a prostě můžete dojet stejně dobře, ale prostě můžete mít jiný pocit z toho. A to přesně to souvisí s tím zahušťováním. A pokud se bavíme o těch západních městech, tak jejich pozice je jiná v Německu a vracíme se k legislativě a k tomu, že třeba Praha díky tomu, že je kraj, tak se k mnoha věcem dostane ve vyjadřování, v legislativním procesu, kdyby nebyla krajem, tak se třeba nedostane jako samospráva a ostatní velká města se k tomu nedostávají, takže existuje City Deal, kdy města říkají státu, prosím, dej nám víc pravomocí pro územní plánování, klidně si ponech rozhodování o stavbách ve své kompetenci. To byl ten návrh za Babišové vlády, že stát převezme vlastně státní stavební správu a vedle toho ale dá víc kompetencí právě městům, aby lépe plánovala, aby si v tom územním plánování mohli lépe uzpůsobit tu dohodu s těmi investory a s ostatními účastníky i s dotčenými orgány a provozovateli sítí a sousedy tak, aby došlo k dohodě mnohem lépe a ty pravomoce těch měst byly větší v téhle fázi. A potom už jenom jde o to zkontrolovat ty parametry, jestli ta stavba splňuje, které prostě byly domluvené předtím, to by, doufejme, věříme, že by vlastně urychlilo celou tu debatu a proces povolování staveb, které nás činí nekonkurenceschopnými v porovnání s jinými zeměmi, třeba v porovnání s Polskem, to se ted' hodně debatuje, a to je jeden aspekt, druhý aspekt je ten, že opravdu při povolování staveb v tom Německu starosta povoluje tu stavbu, mně to přijde vlastně správné, protože potom mu to ti voliči spočítají v dobrém, špatném, ve volbách, jestli jako ta stavba vlastně přináší a také v tom Německu ten daňový přírůstek té stavby, ten výnos zní, je mnohem příměji napojen na ten příjem toho města, to znamená, u nás je opravdu to, vlastně u nás nikdo nemá zájem z politiků ani vlastně jako možná mnoha jiný zainteresovaný v tom územním plánování o jakoukoliv investici do toho území a už vůbec zahušťování, protože to přináší jenom problémy a v Praze vlastně se ty problémy, které jako město jako celek máme, řešit a víme, že sem přicházejí obyvatelé každý rok zhruba 10 000. Průměr postavených bytů je zhruba 5000. Takže jenom za posledních 10 let jsme si vyrobili deficit, který jenom vzrůstá, nebo za posledních 20 let postupně. Takže víme, že to musíme řešit na té horní úrovni. Ale pak, když přijdete do konkrétní městské části, do konkrétního sousedství, tak nikdo nechce mít vlastně tu zástavbu hned jako za sebou, ale také z toho důvodu, že z toho nemá žádné ty benefity. A to se malinko snažila tenhle ten fenomén uchopit, ta spolupráce s investory na rozvoj té lokality nad rámec, protože oni zatěžují změnou územního plánu víc tu lokalitu, než mají povoleno, tak z tohoto titulu město od nich žádá větší příspěvek na tvorbu infrastruktury třeba v tom území.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Jsem hrdý Pražan, jestli bychom vlastně my neměli nárokovat, řekněme, exkluzivnější postavení, než jsou samotné kraje, protože Praha přece jenom je místo, které je hlavním městem, ale které vlastně, řekněme, co se týče ekonomického významu, tak má jiné postavení než kraje. Nevím, jestli se vám na tuhle otázku bude chtít odpovědět.

## **Pavel Hnilička**

Určitě město plánuje město a Praha by rozhodně měla mít víc pravomocí z hlediska plánování.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Jak to lze řešit?

## **Pavel Hnilička**

Opravou zákona.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Má Praha právě politiky, kteří jsou schopni tohohle dosáhnout.

## **Michal Lehečka**

Pár zastupitelů a zároveň poslanců tam máme stále, takže mají zákonodárnou iniciativu, tak se jich zeptejte. Konkrétně nebudu jmenovat, ale já bych jenom se k tomu, co říkal, co říkal kolega Hainc, ještě jenom k těm kontribucím, vyjádřil v tom smyslu, že na nich se ukazuje, že to je dobrá cesta, dobrá praxe. Jak vy jste zmiňoval, tak jestli se podepsala nějaká smlouva, vy jste říkal na nějaký stovky milionů teď?

## **Moderátor Michal Šedivý**

Jedna, vlastně byla uzavřena zhruba k té částce 100 milionů, nějakých 99,7 tuším a druhá asi 167 milionů.

## **Michal Lehečka**

Předpokládám, že těch smlouvu je víc, protože ten původní výpočet někdy před rokem a půl byl někde okolo miliardy a půl nebo něco takového, což zároveň, ale když jsme se bavili s městskou částí Praha 3, tak to v podstatě nepokryje ani tu školu, která tam má vzniknout, jo, z velké části, což je zásadní věc, když jsme se především už před rokem ptali právě v rámci projednávání té kontribuční diskuze na bázi Nákladového nádraží, tak je třeba si uvědomit, že ta stavba má jako etapizaci, už tam v tuhle chvíli vznikají budovy, velmi brzo se tam nastěhují lidé, pokud už se tam nenastěhovali do toho, co tam stavěl Central Group, a to jsou samozřejmě budovy, které zatěžují tu lokalitu, to znamená, Praha 3 to bude muset vykryt svými stávajícími školami a školkami, které jsou přeplněné, to znamená ve chvíli, kdy nemáme etapizaci, pozemek, na kterém Praha 3 chce stavět tu školu, tak snad není ani jejich, v tuhle chvíli je tam nějaká smlouva o smlouvě budoucí, pak se musí postavit škola, musí se na ni sehnat peníze, tak jsme situaci, kdy i z hlediska nějaké demografické prognózy, která se víc váže ke školství, tak i pan radní Dobeš nebyl schopný na toto vůbec odpovědět tehdy a zdá se, že tam škola bude 20 let.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Už příliš zabíháme do konkrétního příkladu. Pojdme.

## **Michal Lehečka**

A váže se to s tím, že zahušťování, jak a kdy, protože jestli nemám na to, jak zahušťovat, aby město z toho kompaktního a funkčního hlediska institucí a občanské vybavenosti, tak prostě bych měl začít přemýšlet nad tím, jak budu etapizovat a tady ta etapizace jde opačně vlastně stejně jako ve chvíli, kdy kritizujeme socialistický sídliště. Se nejdřív postavily baráky a pak se dostavovala občanská vybavenost. Ten proces, když se podíváte, v podstatě je stále stejný, jenom řízený a drženy někým jiným.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Já jenom zopakuji, Praha 3 je zatím v podstatě první městská část, která, řekněme, tohle absolvuje a ty částky, o kterých jsem hovořil, tak se vztahují ke smlouvám, které jsou uzavřeny, řekněme, s těmi menšími developery, takže právě ty větší částky, o kterých vlastně jakoby víceméně nepřímo hovoříte, které by měly dát tu celkovou sumu, tak ty zřejmě budou předmětem těch dalších smluv. Ale vidím, že chce reagovat ještě.

## **Michal Lehečka**

Bavíme se pořád o tom, že ty peníze, které od developeru Praha 3 jako celek dostane, nevystačí ani na bazální zajištění toho města tou sociální vybaveností, to znamená, nevytváříme město, které by bylo funkční, samo o sobě, nevytváříme něco, co by bylo v rámci Prahy 3 schopné a životaschopné v tuhle chvíli, protože budeme muset čekat nějakých 15 let na to a překlenout to těma stávajícími zdroji, který máme. To je ta problematika, o který já hovořím.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Nejsme v tenhle moment bohužel v sestavě, kdybychom tady měli zástupce Prahy 3, aby reagoval. A poprosím proto pana arch. Hniličku.

## **Pavel Hnilička**

Já mám námět, námět, jak z toho ven, zvednout, zásadním způsobem zvednout, daň z nemovitostí, protože zní koneckonců se školy, parky, ulice by měly nějak financovat, to znamená, daň z nemovitosti by skutečně měla něco znamenat a nebyť to nějaká legrační, směšná částka. To za první a za druhé si myslím, že je potřeba připravovat území. Tady vznikla taková lehká hádka o nějakých konkrétních věcech, a právě ty je potřeba vyřešit v přípravě území, protože to je naprosto přirozené, že jsou rozdílné zájmy. Já si vůbec neumím představit, že vzniká nějaké území a všichni se poplácají navzájem po ramenech a řeknu si, jak je to bezva a jak je to fajn, prostě v území, pokud se někde staví, tak vždycky někdo bydlí nebo je, už má nějakou, nebo přichází někdo nový. Koneckonců zónování jako takové, možná to víte, ale vzniklo v New Yorku poprvé, vlastně zónovací plán pochází z New Yorku, protože ti lidé, co si už postavili svoje mrakodrapy, nechtěli, aby vznikaly vyšší mrakodrapy vedle nich, protože by jim brali světlo, tak vlastně vymysleli systém regulace těch úhlů, začalo se s tím obchodovat a vlastně ten systém plánování vznikl tehdy, protože tam byl ten tlak na to území. Pokud někde postavím pár chalup, tak nepotřebuji tolik toho udělat a udělám nějaký lokační plán. Koneckonců i řada našich krásných středověkých měst vznikla na základě nějakého lokačního plánu, pak byla jednoduchá pravidla a nebylo už potřeba nic řešit, ale pokud je někde tlak na území, tak tam přirozeně něco takového musí vzniknout a myslím si, že je potřeba dělat lokální územní studie, zastavovací plány, regulační plány, zkrátka a dobře pracovat v tom území a vlastně se jakoby vyjasnit ty věci dopředu a pak povolovat stavby. V Praze konkrétně mnoho zbytečných emocí je způsobeno tím, že se teprve vlastně přichází s nějakou konkrétní stavbou do území, které vůbec není vyřešené a to myslím, že je zásadní, zásadní problém.

## **Moderátor Michal Šedivý**

A já se omlouvám a teď budu reagovat velice osobně. Vy jste úspěšný architekt, urbanista. Ona ta daň z nemovitosti pro mnohé není zanedbatelnou položkou, ale my jsme v Praze, kde je velké množství bytů, které třeba mají vlastníka, který těch nemovitostí má velký počet a ono to souvisí i s tím, že vlastně řada těch nemovitostí, které, dejme tomu, jsou jenom malou součástí portfolia velkého nemovitostního majetku, tak jsou neobsazené. Tady poprosím pana arch. Hance, protože před debatou jsme se o tom bavili. Jenom, jestli by mohl uvést odhadované číslo právě těch prázdných nemovitostí v Praze.

## **Jaromír Hainc**

No, teď jsme to stočili jinam tu debatu, ale to nevádí. Ze sčítání, to číslo je 13 %, my si myslíme, že je trochu nižší.



## **Moderátor Michal Šedivý**

Na každý pád právě, dejme tomu, progresivní daň z nemovitostí, dejme tomu, zdanění druhé nebo až třetí plus dalších nemovitostí, může určitě znamenat velký přínos pro pokladnu města. Je to jeden z nástrojů, který se diskutuje, ale proč ten nástroj nejde? Já mám pocit, že na tomhle nástroji se shoduje řada lidí. Slyšel jsem vlastně ho i z úst, ze kterých bych to nečekal, řekněme, od představitelů developerů, proč ani tohle nelze prosadit?

## **Jaromír Hainc**

Jestli můžu, jestli můžu jenom moje hypotéza je, respektive, když se podíváte na koláč rozpočtu a příjmů hlavního města Prahy, tak zjistíte, že daň z nemovitostí je 1 % příjmů. A myslím si, že jako politická daň na to zvyšování nebo když bychom to zvýšili na dvojnásobek, tak ten příjem se zvedne jako na 2 %, jo, v tom obrovském rozpočtu města. I to jsou samozřejmě prostředky, neříkám, že ne, ale je otázka, co to potom způsobí, jaká je politická daň takového rozhodnutí a je otázka, jestli spíš ta daň z nemovitosti u nás obecně by neměla být nastavena jiným způsobem, protože neumožňuje velkou, nebo umožňuje částečnou, ale ne příliš velkou variabilitu té obce, aby stimulovala a regulovala rozvoj i pomocí tohohle nástroje daňového. Problém našeho plánování je, že pokračuje možná jako myšlenkově v tom, co tady bylo v druhé polovině dvacátého století a odpojilo hospodářství a ekonomiku města a místa od toho plánování a myslím si, že pokud nezačneme vlastně to spojovat v tom dobrém, nechci říct, že ekonomický jazyk a ekonomické nástroje mají převládat jako plánování a rozvoj města, že máme převzít i ten jazyk, to ne, ale máme o tom uvažovat vlastně obdobným způsobem a máme ty věci jako spojit a ne mít vlastně jako rozdělené.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Pánové, nám se blíží vlastně už poslední část téhle debaty, já bych taky chtěl požádat vlastně ctěné publikum, aby případně dalo své otázky, ale ještě předtím na každého z vás mám prosbu, zkuste vypíchnout tři věci, které vlastně z vašeho pohledu jsou takovými nejzásadnějšími faktory souvisejícími se zahušťováním? Klidně pozitivní, klidně negativní, jenom ty tři hlavní faktory, které jsou s tímhle fenoménem bytostně spjaty. A tady poprosím možná uprostřed pana Lehečku, aby byl tím první, kdo vlastně vykopne tři. Klidně můžete dva, jestli nechcete tři.

## **Michal Lehečka**

To budou bonmoty, asi jen. Zahušťovat s rozumem. Z toho vyplývá po projednání s lokálními obyvateli, aby došlo k nějakému konsensu, což se často neděje, to je první věc. Myslet na tu etapizaci, která tady trochu zanikla, já jsem nemluvil o tom, že se nemá stavět, ale jde o to, že třeba i na tom Nákladním nádraží už prostě stavby vznikají, aniž by se řešila další etapizace. A třetí věc by byla asi řešit víc ty problémy, o kterých jsme se tady bavili na té legislativní úrovni, na čemž myslím, že se všichni shodneme.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Děkuji. Poprosím teď pana arch. Hniličku.

## **Pavel Hnilička**

Stavět kompaktně tak, aby vznikaly krásné veřejné prostory, aby v území člověk nebyl závislý na automobilu, stavět zároveň tak, aby byl dostatečný a velký počet rozloh parků, upravit daň z nemovitosti tak, aby dávalo smysl nějakým způsobem se starat o území a vítat nové obyvatele a chystat území plánování, to znamená dělat územní studie, zastavovací plány, regulační plány, zkrátka a dobře, dobře připravovat území.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Pan. arch. Hainc.

## **Jaromír Hainc**

No, možná bych řekl, že máme mít radost z města, ve kterém žijeme, to za prvé, že je pořád krásné a hezké. Pak ho máme do tváře vlastně krásným a hezkým způsobem tak, abychom předali našim dětem to město v lepším stavu. A pak si myslím, že máme opravdu stavět s nějakým rozmyslem k tomu místu a k okolí.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Jestli dovolíte. Ano, ono to má takovou formu bonmotu, ale myslím si, že jsou hodně důležité a já jsem hrozně rád, že třeba Praha má tak mohutný nástroje jako institut plánování a rozvoje. Taky pro Prahu je strašně fajn, že je tady vlastně živá skupina aktivistů, kteří upozorňují na mnohé nešvary, které se v Praze dějí, a je skvělé, že se v Praze koncentrují architekti, kteří tady jsou schopni skutečně přinášet nové zajímavé projekty. Ale teď nám zbývá ještě zhruba nějakých 15 minut do půl osmé. Já bych chtěl dát prostor i vám, takže máte-li někdo nějaký dotaz, prosím, řekněte ho a já ho jenom zopakují, ať ho máme na záznamu.

A poprosím dotazy skutečně na panelisty, nikoliv jenom komentáře, ano.

## **Neznámý mluvčí 7**

Jeden, nakolik je připraveno město stavět, dejme tomu, za pět let nebo během pěti let 100 000 bytů, tzn. jak se zmínil pan architekt, kolik pozemků z té rozlohy Prahy je jaksi rozmyšleno, že by se tam mohlo stavět?

## **Moderátor Michal Šedivý**

Vrátíme se k druhému dotazu, rovnou ho zodpovězme, je město připraveno stavět v tomto krátkém časovém horizontu 100 000 bytů, respektive spíš byty pro 100 000 lidí.

## **Jaromír Hainc**

To je jako vlastně nereálné z mnoha důvodů. Jeden je a vůbec nějaká kapacita stavebnictví, které by mohlo vlastně takovou jako nárazovou věc udělat, druhá věc je nemožnost povolovacích procesů současných, tak rychle ty věci povolit, i kdyby byly připravené už. A další je příprava těch území. Pražská developerská společnost, což je teda další počín města, který byl uskutečněn v roce myslím 2021, tak ta má svěřené pozemky a na těch svěřených pozemcích aktuálně připravuje výstavbu zhruba 8–10 000 bytů, které by měly být převážně teda v rukou potom do budoucna města a měly by pomáhat vlastně budovat ten městský bytový fond.

## **Moderátor Michal Šedivý**

A poprosím jenom v horizontu, v horizontu kolika let.

## **Jaromír Hainc**

Tam jsou projekty menší, které mohou vzniknout a být připraveny dříve, v horizontu několika let, pak jsou tam větší projekty, opravdu území několika desítkách hektarů a tam ta příprava bude určitě delší. Zase je nutné si uvědomit to, že veřejný sektor na rozdíl od soukromého je v pozici toho, že musí dodržovat zákon o zadávání veřejných zakázek a všechny postupy s tím související.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Tady vás jenom poprosím, pánové, případně mě opravte, ale pokud se nemýlím, tak vlastně počet těch dokončených bytů během jednoho roku v Praze jsou v podstatě jednotky tisíc, takže tohle vlastně reakce na ten první dotaz a prosím, ten druhý.

## **Neznámý mluvčí 7**

Ten soukromý Develop úplně vynechaný tím pádem, který naopak by byl daleko silnější než pražská

developerská společnost. A druhá otázka. V Praze je poměrně velká plocha, polí, ta jsou chráněná. Já nejsem znalý prostě, ale podle mého je to vlastně nesmysl, jakoby ty městské pozemky nebo ne, že jsou města třeba, ale prostě jsou uvnitř města v a přitom jsou chráněné proti tomu, aby se tam bydlelo, přitom při každé anketě je hlavní problém Prahy je bydlení.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Tady možná poprosíme rovnou v reakci pana Lehečku.

## **Michal Lehečka**

Nejsem odborník na to, jak je v Praze stanovený extravilán a intravilán, což je, tuším, od roku 66 furt stejně a je to teď součástí toho navrhovaného metropolitního plánu. V podstatě se to kopíruje ne? Do určité míry, takže tam je něco neprorazitelného. Já vám k tomuhle v zásadě víc neřeknu, tam spíš k té předchozí otázce bylo jenom to, když se bavíme o tom, že by ty byty byly potřeba, tak stejně, když se jich pořád postaví tisíce ročně, tak je třeba se ptát vlastně, pro koho zase se postaví, protože my víme, že jako nějaká zhruba čtvrtina těch bytů zmizí do investičního bydlení, to znamená pod vlivem financionalizace bydlení, to ti lidé klidně nechají prázdné, protože roste cena toho bytu, a dokonce teď jsem četl analýzu, že i během inflace, která byla 18 %, tak se lidem vyplatilo nechávat ty byty prázdné, protože růst ceny nemovitosti za rok byl 22 %, to znamená o 5 % převyšoval tu inflaci. Potom je těžké s tím něco samozřejmě dělat.

## **Moderátor Michal Šedivý**

A já se taky necítím úplně kompetentní reagovat zrovna na ten zemědělský půdní fond. Já si myslím, že v té Praze je to takové velice specifické, možná bude dobré, když zareaguje právě pan. arch. Hainc

## **Jaromír Hainc**

Je to samozřejmě, máte logickou otázku, nicméně zemědělská půda je chráněná zákonem o zemědělském půdním fondu a je nastavena určitá bonita půdy, která je respektovaná i v přípravě územně plánovací dokumentace a podkladů. A to znamená, že proti sobě jde veřejný zájem třeba na podpoře bydlení nebo zaměstnanosti a veřejný zájem na ochraně ZPF, zemědělského půdního fondu. A potom mnohé ty věci, které jsou uvnitř města, tak v metropolitním plánu jsou navrženy k tomu, aby byly ochráněny, ne zastavěny, aby se z nich staly větší nebo menší parky nebo jenom nezastavěná krajina.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Já mám za to, že často tam spadají i louky, které v podstatě představují i tu důležitou součást, řekněme, pro reagování Prahy vůči těm negativním klimatickým změnám, takže ono je tohle velice pestré. Možná, jestli ještě pan Hnilička na to chce reagovat.

## **Pavel Hnilička**

Praha má určitě v těch plochách, kde se dá stavět, velmi dobrou a slušnou kapacitu, samozřejmě jsou místa, kde, když mluvíme o polích a jsou trochu absurdní, to je třeba stanice metra Letňany, kde Praha, městská infrastruktura skutečně skončí na poli, tak to jako smysl nedává, ale je spousta míst, kde pole a louky jsou a určitě dlouhou dobu zůstanou, koneckonců to je právě tématem územního plánování, vymezit ta konkrétní místa, kde ta louka má zůstat, a vymezit případně ta místa, kde je možný nějaký budoucí rozvoj, koneckonců město se rozvíjí, když srovnáme historicky, jak Praha vypadala a srovnáme dnešek, tak je to prostě neustálý rozvoj. Nikdo z nás, kdo tady sedí, když se nám to třeba nemusí líbit, tak to jako nezastavíme, to jako nejde. Co můžeme dělat, je snažit se o určitou regulaci, o nějakou společenskou dohodu a vlastně snažit se o to, aby ta nová místa, která vyrůstají měla kvalitu nejenom pro ty lidi, co tam bydlí, ale i pro ostatní. Zkrátka a dobře, aby vznikaly jaksí jako krásná místa k životu.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Další dotaz publika.

### **Neznámý mluvčí 8**

Já bych měla taky dvě otázky, jedna je k těm kontribucím slavným, jestli tomu dobře rozumím, ty kontribuce, to jsou takový příjem pro magistrát, který tím ušetří své finanční prostředky, developer si to pravděpodobně dává do nákladů, to bych musela vidět smlouvy nebo účetnictví. Takže ten, kdo to nakonec zaplatí, je občan. S tím, že ty ceny bytu potom samozřejmě naskákají nějak, že jo.

## **Moderátor Michal Šedivý**

To už je takové ekonomické otázka, kdo je tím koncovým plátcem situace, kdy vlastně pravděpodobně developer promítne ten příspěvek pro město do těch cen.

### **Michal Lehečka**

A ten, kdo si koupí ten byt samozřejmě.

### **Neznámý mluvčí 8**

Protože to jsou takové Potěmkinovy vesnice, kde magistrát se oslavuje a ono je to o něčem. Druhá otázka. Protože tady pan arch. Hnilička, který tam dělá architekta, pro toho, kdo to tam je, Sekera, teď se mi tam pletou ti architekti v Karlíně. Že o Karlín, tam se rozvíjí. Teď se bavíme o zahušťování, takže, dejme tomu, že tam se snažíte to udělat co nejkrásnější. Na druhou stranu ta protilehlá strana v Karlíně, která je umístěna v, pardon, v Holešovicích, která je umístěna na nejhezčí lokalitě v Holešovicích, která kouká tam na tu řeku, kupodivu teda najednou ta betonárka nepadne za vlast, jak měla, ale bude tam jako dominanta v nějakém návrhu, co vyhrál, tak ta nejhezčí lokalita, která kouká na toto všechno, tak by měla být zničená. Ačkoliv je to dobrá možnost to tam zahustit těmi byty pro občany, protože tam kousek dál jsou nová novostavby, který si lidi koupili, protože teda tam měla být zeleň, místo toho tam teďko.

### **Jaromír Hainc**

Pardon. Teď mi trochu uniká ten dotaz.

### **Neznámý mluvčí 8**

Ten dotaz je, proč se řeší Karlín a neřeší se takhle hezky teda to zahušťování těch Holešovic v souladu s občany, protože to povídání o tom, jak se pracuje s občany, není úplně.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Tady si úplně nejsem jistý, jestli je to otázka vůbec zodpověditelná. Proč se, řekněme, developuje v Karlíně a nedevelopuje se v Holešovicích? Na rovinu, nevím, jestli je to relevantní dotaz vlastně pro naše panelisty.

### **Pavel Hnilička**

Já jsem v Holešovicích dělal jenom jeden dům na té straně karlínské jsem teda spolupracoval na nějaké regulaci, kde teda by měla vzniknout podél cyklostezky ta zástavba jenom na jednu stranu, na druhou stranu právě je tam chystaný velký park, kde teda teďko nedávno byl vyhlášen, vyhlášen zpracovatel.

### **Neznámý mluvčí 8**

Ještě ten kousek komunálu po Maniny, kdy jste se taky účastnil toho mostu, tam jako.

### **Pavel Hnilička**

To byla nějaká debata o tom, kudy vést most a my jsme byli osloveni, abychom zpracovali nějaký názor na most, ale já nevím, jestli to tady patří do té debaty.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Právě. Já se bojím, že trochu ne. Já vás občansky chápu, ale vlastně nemáme panelistu mezi sebou, který by na tohle mohl reagovat. To si myslím.

## **Neznámý mluvčí 8**

Ale proč to zahušťování se neděje třeba na téhle ploše, která je volná a mohlo by tam být jedno z nejhezčích bydlení.

## **Moderátor Michal Šedivý**

To už je hodně na vlastníkově těch pozemků.

## **Neznámý mluvčí 8**

Vlastník pozemků, s ním stačí dohoda, podle mě, stejně se bude muset vyvlastnit, nějakým způsobem. Jako mně jde o to, že na jednu stranu se něco řeší jako co nejkrásněji, na druhou stranu co nejhůř, jo, takže kde jsou ty dohody, se teda zeptám?

## **Moderátor Michal Šedivý**

Rozumím, ale myslím si, že lze i říci, že vlastně řada pozemků prostě zůstává ladem a pokud se investor nerozhodne k nějakému konání, tak je těžké vůbec do toho nějakým způsobem vstupovat. Dovolíte-li, další dotaz.

Ano, moc poprosím, názory klidně můžeme ještě vlastně jakoby probrat po panelové debatě. Ale teď, jestli máte ještě nějaké dotazy, pojďme sem spíše s těmi dotazy, ať využijeme právě času našich panelistů a neberte to, prosím, ve zlém.

Já možná ještě vlastně jakoby jeden dotaz budu mít za sebe, jak je to vlastně s tím, že skutečně bydlení začíná být pro řadu lidí nedostupné, jak moc je vlastně relevantní ta debata o zahušťování v situaci, kdy možná 90 % lidí si prostě ten byt už nemůže dovolit.

## **Jaromír Hainc**

Nikdo se toho nechopil, tak jsem si vzal slovo. Tak 90 % lidí nedosáhne na hypotéku, nebo průměrně 90 % obyvatel zhruba momentálně nedosáhne na průměrný byt o velikosti 70 m při nastavení klasické hypotéky. Byl tady asi dlouhodobý společenský konsenzus, že si obyvatelé v Čechách pořizují vlastní bydlení a jdou do hypotéky vlastně. Ale až někdy od roku 2005 pořádně funguje v České republice hypoteční trh. Deregulace, na to jsme zapomněli, deregulace nájemného skončila až v roce 2012 a až od té doby vlastně máme relativně opravdu volný trh s bydlením a zároveň jsme součástí prostě většího společenství národů v Evropské unii. Máme otevřený volný trh, to znamená, těch vnějších faktorů je také hodně v Praze. A to dostupné bydlení není dostupné, ani to vlastnické, ale není ani to nájemné, protože nemáme dostatek bytového fondu a nevytváříme nový bytový fond. I kdybychom nic nedělali, to byla ta čísla na začátku, tak se zvyšuje standard. Každý chce bydlet ve větším. Máme mnohem víc jednočlenných domácností nebo osob, které žijí sami. To znamená, že ten požadavek na ten růst tady jako fakticky je. A nějak se s ním musíme vypořádat a přijde mi, že zahušťování, není jediný možný recept, ale bez seriózní debaty o tom, kde a jak stavět a že nejefektivnější se nám jeví v současné situaci poznání opravdu stavět s adekvátní hustotou zalidnění, tzn. mezi těmi 100–250 obyvateli na hektar v těch čtvrtích. To neznamená, že celé město vyplním, tak to hustě, ale budu mít právě místa pro parky, pro odpočinek, pro rekreaci, pro obchod a pracovní místa, tak to by umožnilo, kdybychom zrychlili všechny ty věci a procesy, uvědomili si, že to je důležité, tak bychom třeba možná tu otázku dostupného bydlení mohli začít řešit, jestli to bude potom stát obec, tím myslím Praha nebo jiné subjekty, církve nebo nějaké nadace, řešit jiným způsobem tak určitě mohou, ale ukazuje se, že většina lidí a na to jsou i průzkumy, chce bydlet ve vlastním, je to zhruba 77–80 % obyvatel chce bydlet ve vlastním bydlení v České republice. Je to asi dáno historií, všechny postkomunistické země to mají stejně. A čím víc jdeme na jihovýchod, tím je to ještě

markantnější.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Vkrádá se mi otázka, jestli by vlastně nestálo za to nějakým způsobem bránit ve výstavbě, která vlastně vzniká bez toho, že by byli ti zákazníci. Aby se nezahušťovala Praha právě jenom pro ty investiční záměry, ale to je opravdu jenom myšlenka, která se spíš asi hodí k baru. A já vás chci moc poprosit, teď budou strašně fajn i ty názory, jestli panelisté budou mít ještě chuť chvíli vlastně zůstat, zdržet se tady, tak ten park Lanovky je strašně příjemný, je to místo, které vlastně po těch debatách bývá hodně plné a já budu strašně rád, když se zdržíte a budete mít chuť právě třeba ještě některé ty komentáře si vzájemně sdílet a jestli se na mě nebudete zlobit, poprosím ještě pana arch. Hniličku, protože vidím, že chce reagovat asi o poslední slovo.

## **Pavel Hnilička**

Já jsem jenom chtěl říct, že byty u nás staví soukromí developeři, že je potřeba jim nastavit dobře podmínky a umožnit stavět, protože jinak se ty byty neudělají, tady je potřeba umožnit a zrychlit povolovací řízení tak, aby se dalo stavět. Protože u nás mnohdy trvá získat povolení na větší dům 5, 7, 8, 10 let, když se někdo odvolává. Připravovat samozřejmě to území konkrétní, aby se veškeré ty souvislosti vyjasnily dopředu. Zvyšovat podíl nájemního bydlení, to si myslím, že je obecně otázka jak pro město, tak i pro ten soukromý sektor a ten se k tomu už začíná trochu obracet, to je věc společenská, jestli jakoby je normální bydlet v nájmu anebo musím ten byt vlastnit, a to je otázka společenské prestiže, ale ve vyspělých zemích je ten podíl nájemního bydlení skutečně větší. A myslím si, že je potřeba, aby město zvyšovalo podíl bytů, který vlastní a nabízí učitelům, policistům, zdravotníkům. Prostě město má vlastnit byty a má je stavět a má skutečně ten bytový fond mít co nejširší, aby to fungovalo. A pak si myslím, že nám ještě taky chybí nějaká politika sociálního bydlení. Když tady padla Florenc, já jsem byl v porotě té soutěže, tak holandský architekt Winy Maas, který tam byl v té porotě, tak se ptal a kolik tady u vás musíte dělat těch sociálních bytů? Protože je zvyklý, že jich mají třeba 20 %, jo, v tom developmentu a my prostě jsme řekli, no, u nás nic.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Pane Lehečko, chtěl jste ještě reagovat.

## **Michal Lehečka**

Vzhledem k tomuhle tam ty týmy byly hodně překvapené vůbec s těmi podmínkami, jaké tady v Čechách máme. Nicméně já jsem jenom chtěl k tomuhle říct, že samozřejmě znovu jako stavět, jo. Ale když se bavíme o tom, jakým způsobem ta struktura trhu v současné době funguje, tak si musíme uvědomit, že my musíme těm developerům, protože já si poslední roky uvědomuji, že často developeři drží vlastně poměrně rozumné názory v tom, jakým způsobem pracovat s tím, co vystaví. Člověk se s nimi někdy shodne víc než urbanisty, což je docela paradoxní, bych řekl, nicméně zásadní je to, že my tady asi jako občani, jako lidi, kteří pracují na různých úřadech a politici. Musíme vytvořit prostředí pro to, aby ti developeři mohli prodávat ty byty nejenom tomu, kdo první přijde a složí ty peníze, ale bude to fungovat tak, že prostě se holt ta struktura té výstavby a struktura toho trhu, změní tu strukturu jenom pro někoho, ten trh pro všechny. Pokud je to volný trh, tak by měl samozřejmě jako přispívat k tomu, aby tam existoval nějaký akces, nějaký přístup široký veřejnosti, což se vlastně v tuhle chvíli neděje. Ten trh není volný. To je jako vlastně paradox a nějaká hypertrofie toho neoliberálního paradigmatu, který tady jako poslední léta tlačíme, je v zásadě v tomto tom úplně jako zhýralá a poukazuje na to, že něco jako volný trh už dávno neexistuje, protože prostě není pro všechny.

## **Moderátor Michal Šedivý**

Města reagovala vždy v minulosti. Musí reagovat i v současnosti. Já moc děkuji, panelistům. Děkuji panu architektovi Hniličkovi, děkuji panu Lehečkovi, děkuji panu architektovi Haincovi. Moc děkuji vám, kteří

jste přišli, děkuji taky Krenovce, děkuji Čítárně Unijazz, konkrétně Honzovi Minaříkovi, bez kterého bychom se tady ani neslyšeli, chtěl bych také poděkovat portálu ESTAV.cz, který vlastně dneska ten večer zaznamenává a který potom umožní, pokud se podaří vlastně po technické stránce to všechno dá do kupy, aby vlastně ten záznam byl na ESTAV.tv No a popřeji krásný zbytek večera a samozřejmě budeme hrozně rádi, když byste vlastně zachovali přízeň i Open House Praha a podíleli se na dalších akcích. Děkuji moc.