

Praxe u developerských projektů

Pavel Řihák

Jak obec může ovlivnit kvalitu developerských projektů?

REGULACE

(územní plánování)

DOHODA

(smlouva)

INICIACE

(prodej)

MAPPA!!!

NIMBY (Not In My Backyard)

- Absence dohody prodlužuje stavby
- Nutná srozumitelnost plánu a dohody
- Jakou kvalitu nová výstavba přinese
- Stavba není nezávislá jednotka na svém okolí
- Věnovat pozornost společnému – tedy veřejnému prostoru

„Obecně je nutné plánovat předem veřejný prostor, ulice, náměstí a definovat to, co je mezi budovami.“ Pavel Hnilička

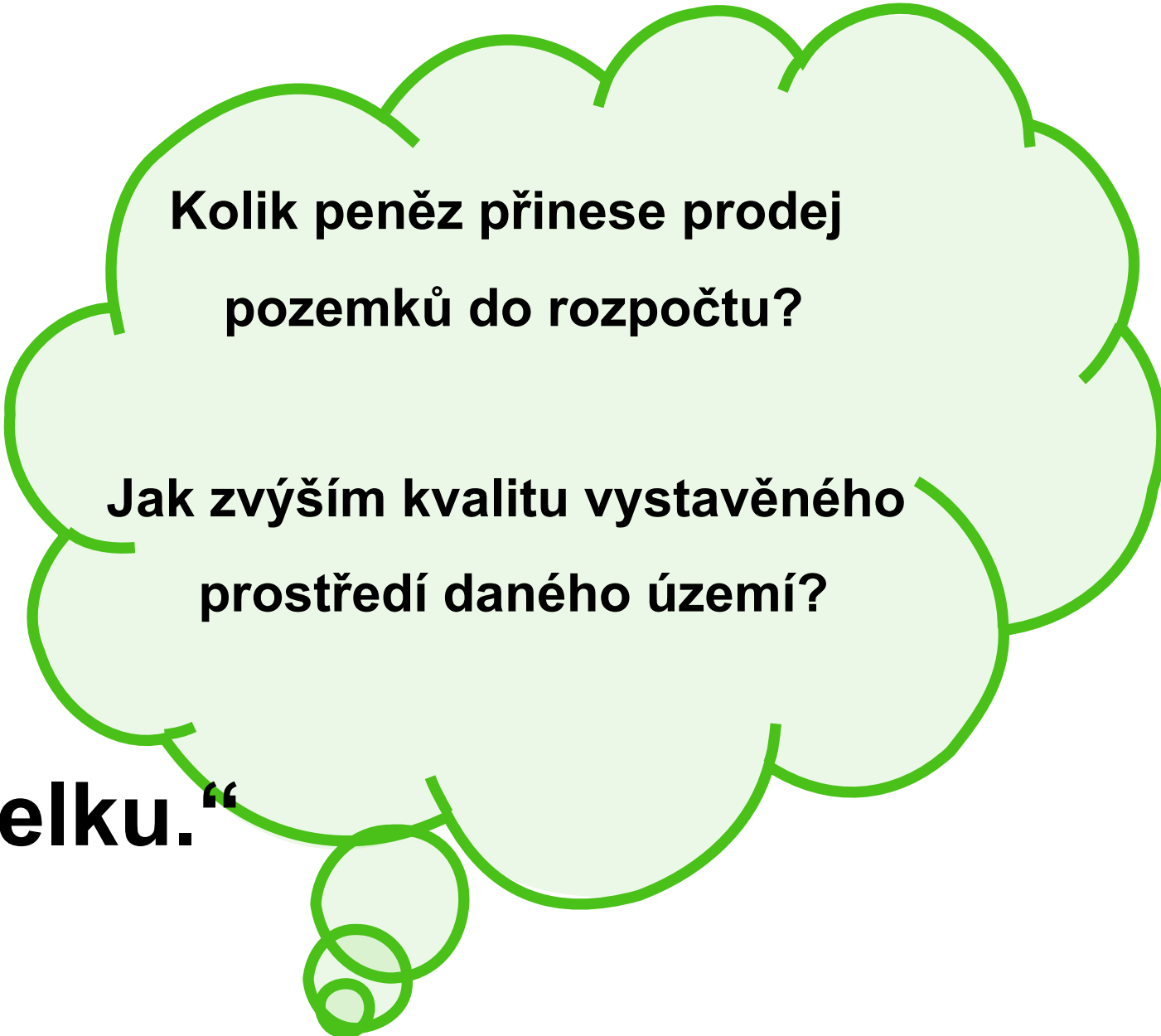
MAPPA!!!

Plán a dohoda v konkrétním území

- Připravit plán (dříve než investor)
- Dobře plán projednat
- Určit hranice soukromého a veřejného
- Určit konkrétní (i náročné) podmínky
- Být předvídatelný

„Dům je vždycky součástí širšího celku.“

Pavel Hnilička



**Kolik peněz přinese prodej
pozemků do rozpočtu?**

**Jak zvýším kvalitu vystavěného
prostředí daného území?**

MAPPA!!!

Lokalita Středoškolská

MAPPA!!!



MAPPA!!!



Výškovická

© Seznam.cz, © TopGis

Výškovická

Výškovická

© Seznam.cz, © TopGis

U Studia

Seznam.cz, © TopGis

U Studia

© Seznam.cz, © TopGis

Jugoslávská

V Troškách

Jugoslávská

Jugoslávská

Středoškolská

Středoškolská

Středoškolská

Středoškolská

U Studia

1. Strategický plán

MAPPA!!!

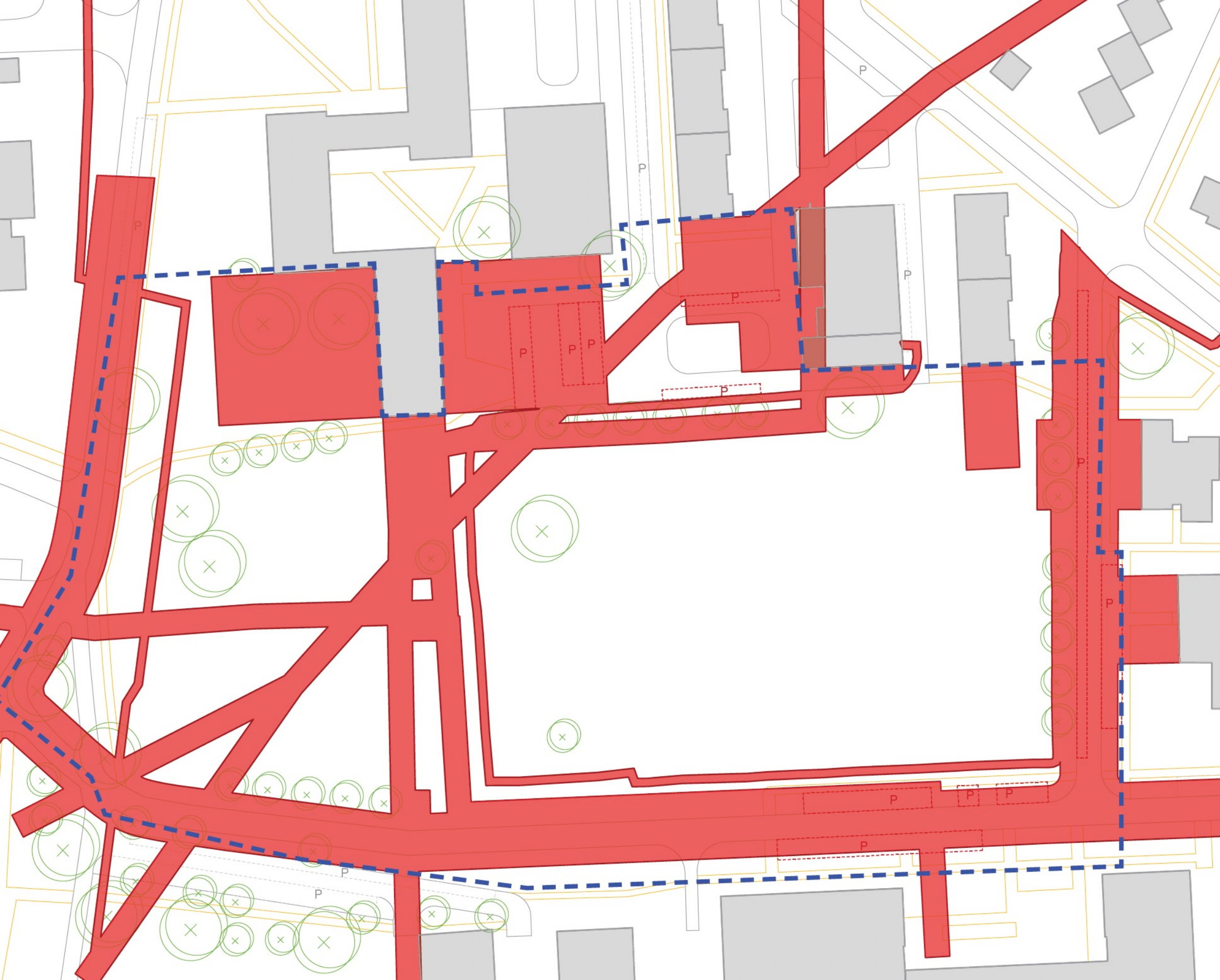
21 PROJEKTŮ JIHU VIZE 2030



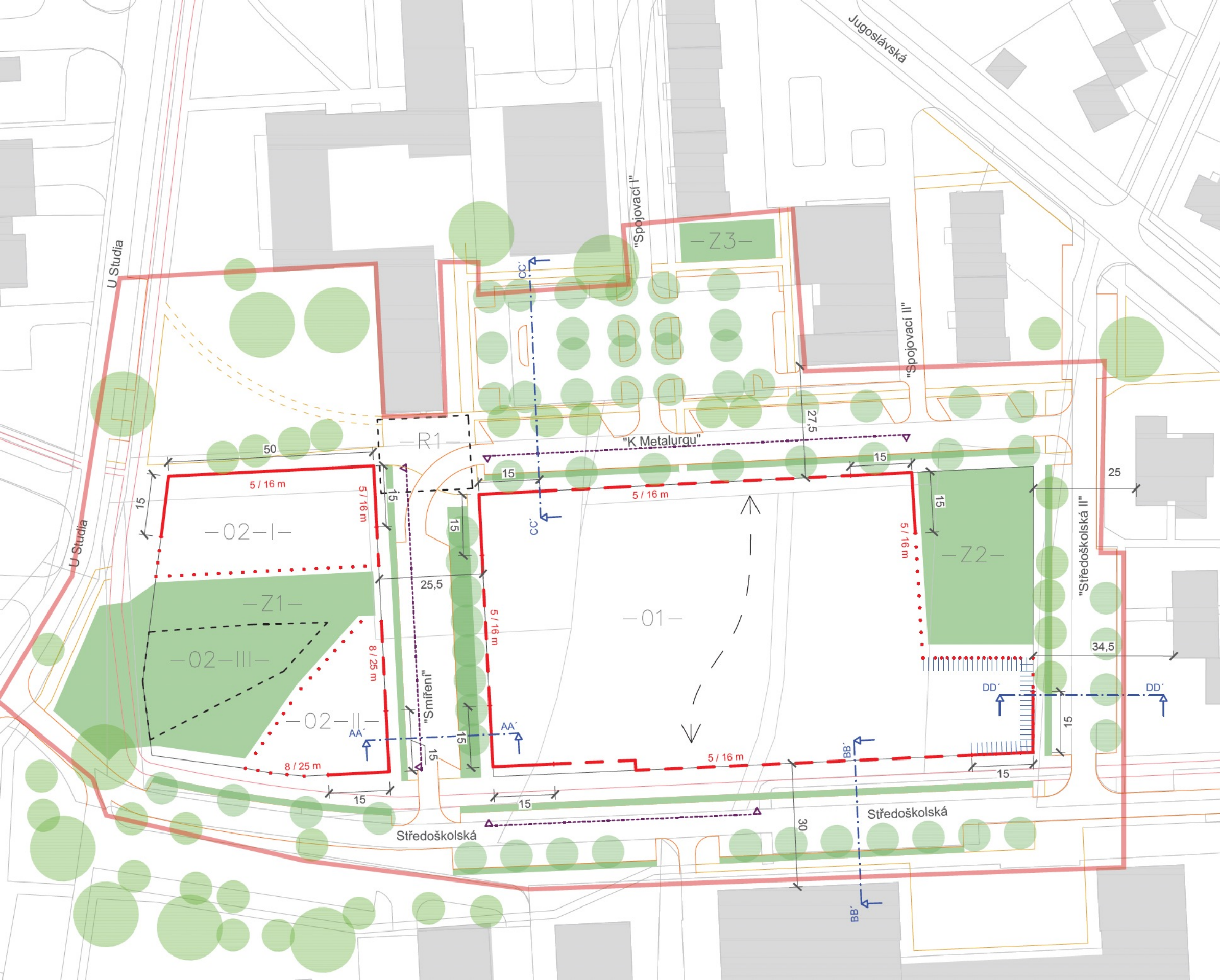
MAPPA!!!

2. Urbanistická studie

MAPPA!!!



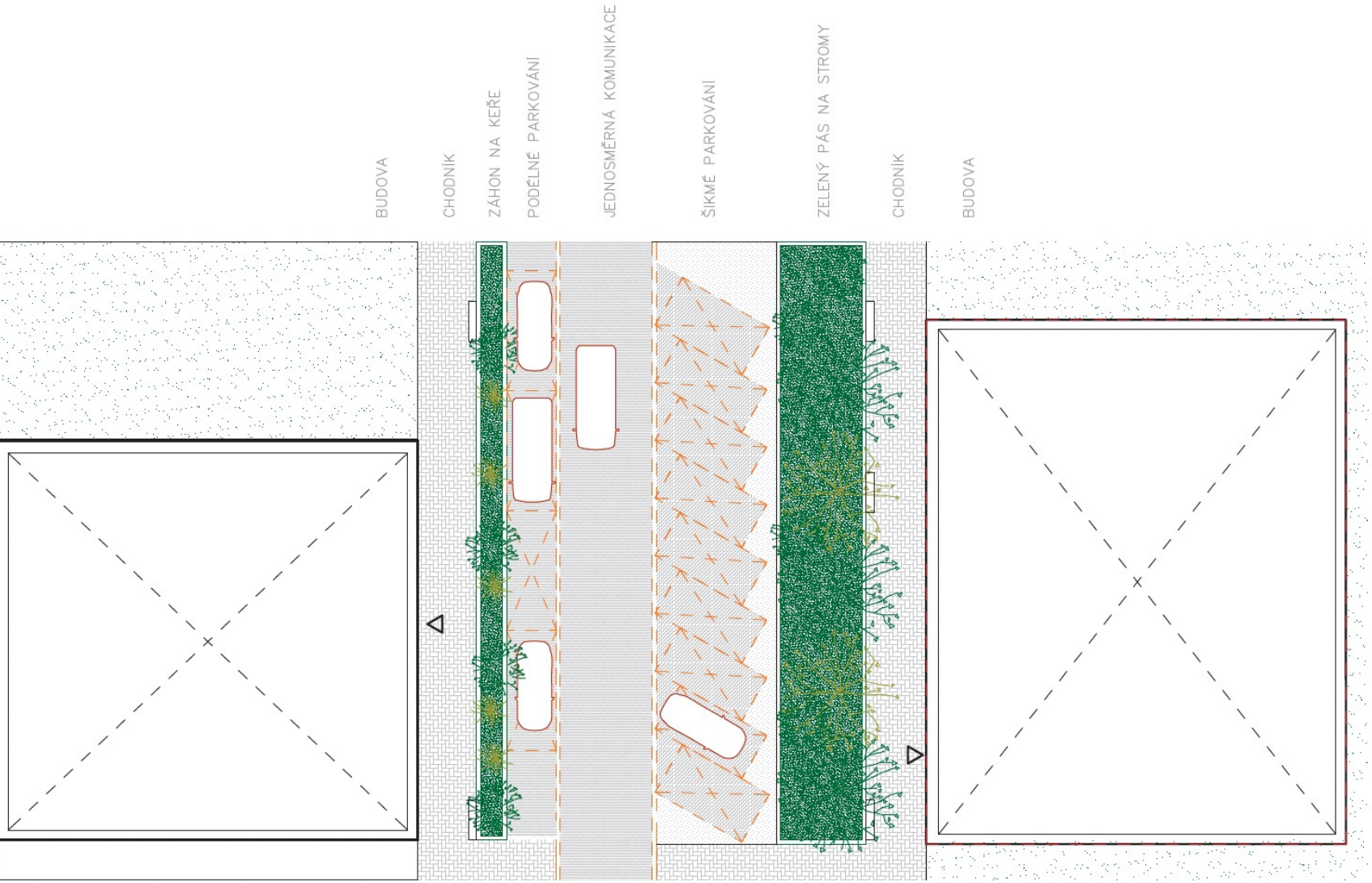
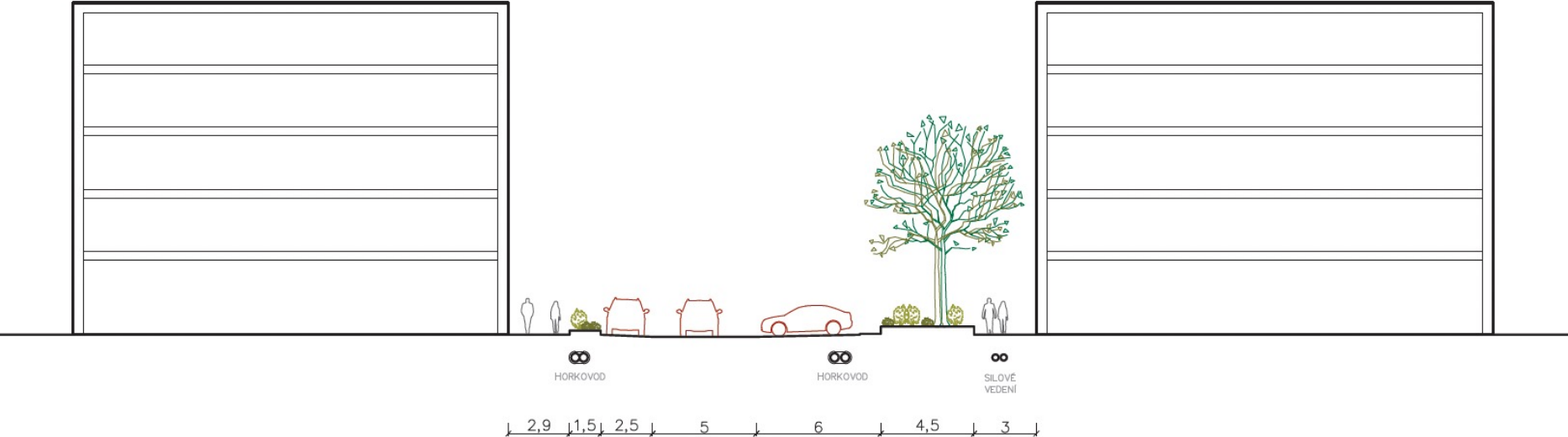
MAPPA!!!



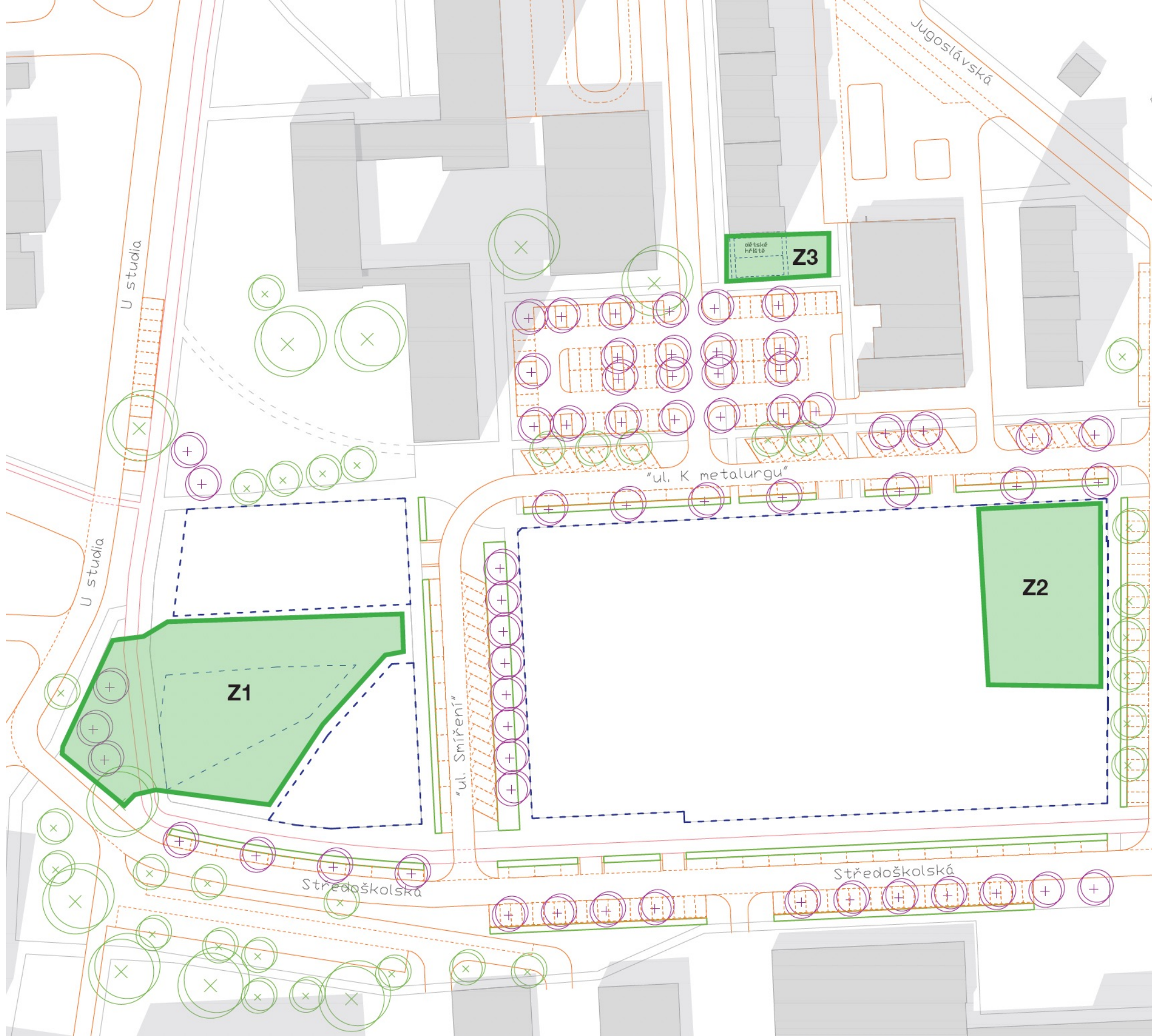
MAPPA!!!



MAPPA!!!



MAPPA!!!



Z1 - plocha zeleně v jihozápadním rohu řešeného území

Vodopropustné povrchy
Trávník intenzivní (extenzivní)
Vsakovací průleh (zatravněný/osázený kvetoucími záhony)
Kvetoucí záhony
Stromy
Keře
Různé typy nádrží (vsakovací retenční nádrž, suchá retenční nádrž, retenční nádrž se stálou hladinou vody)
Akumulační objekty

Z2 - plocha zeleně v severovýchodním rohu řešeného území

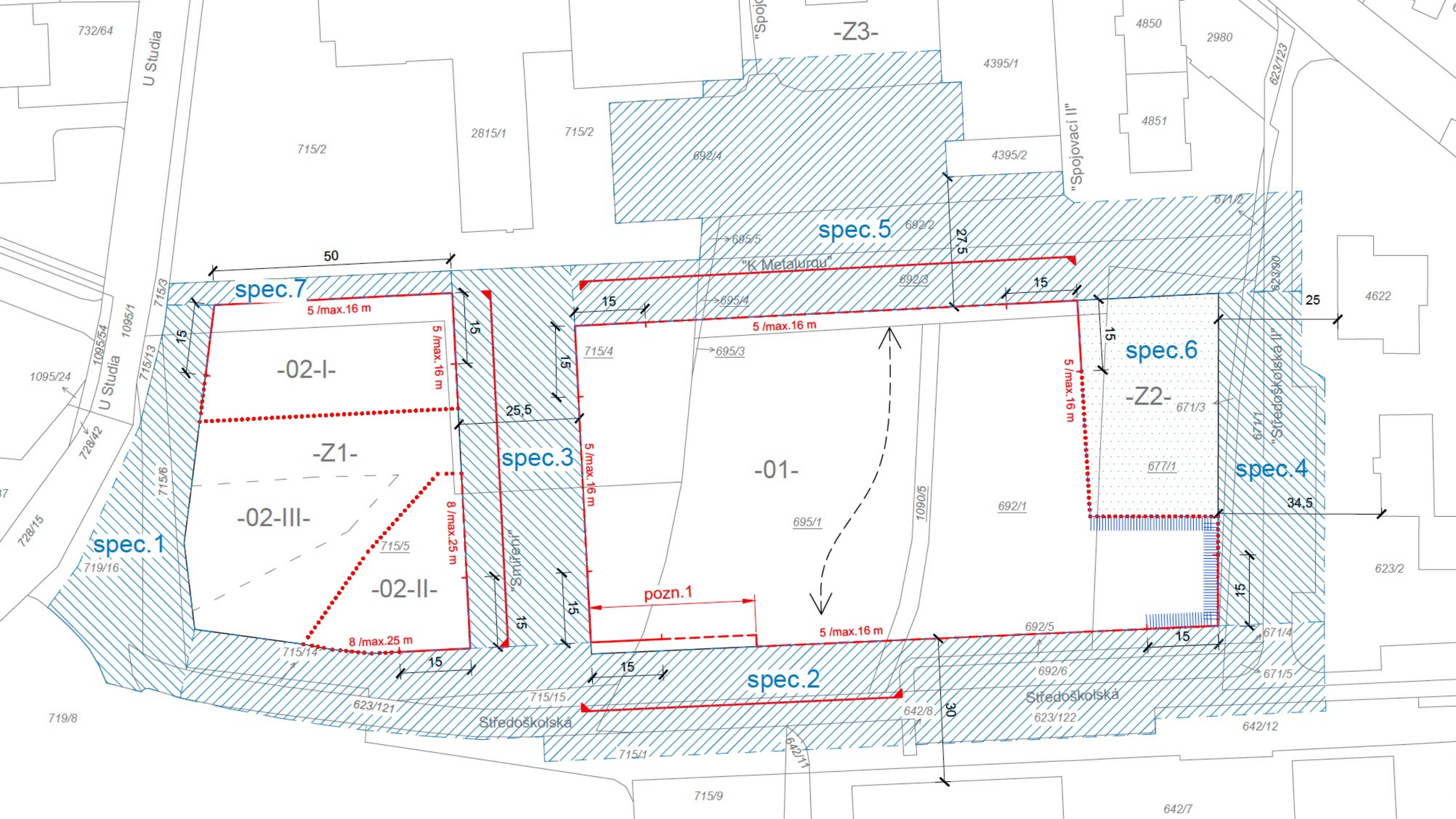
Vodopropustné povrchy
Trávník intenzivní (extenzivní)
Vsakovací průleh zatravněný/osázený
Stromy v trávníku/v kombinaci s retenční rýhou
Keře
Kvetoucí záhony
Různé typy nádrží (vsakovací retenční nádrž, suchá retenční nádrž, retenční nádrž se stálou hladinou vody)
Vodní prvky a vodní hrátky - pítka, vodní trysky, umělé vodní toky, mlhoviště, kašny, fontány
Akumulační objekty

Z3 - drobná plocha zeleně při severní hraně řešeného území

Trávník intenzivní (extenzivní)
Vsakovací průleh (zatravněný/osázený)
Kvetoucí záhony
Stromy
Keře

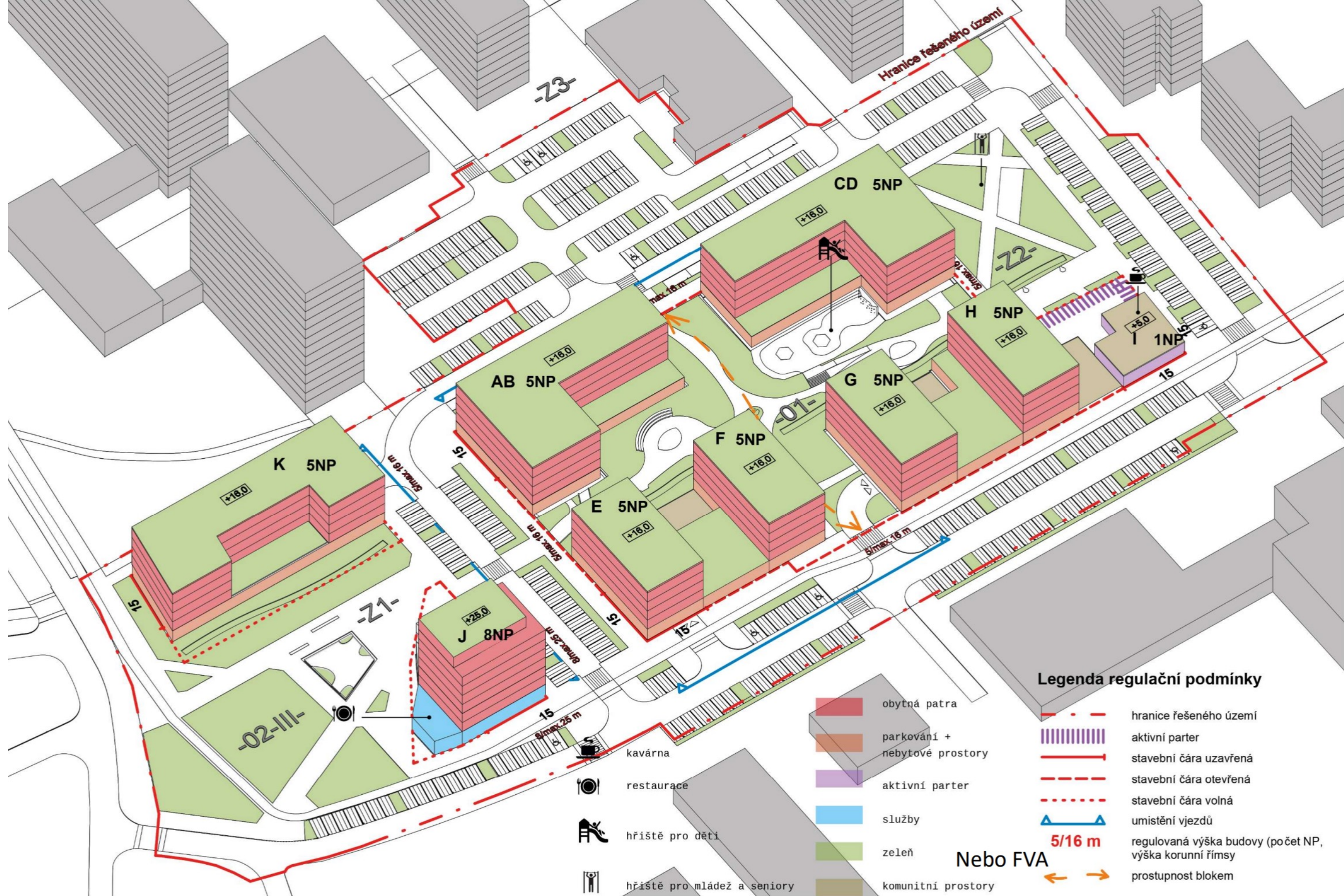
3. Regulační podmínky

MAPPA!!!



4. Záměr prodeje

MAPPA!!!





cyklostezka



vsakovací průleh
(na sucho zatravněný,
při dešti se zavodní)
-> funkce biokoridoru



Zelené muldy se stromy
- relaxační, pobytový
prostor; vizuální
odclonění Siko
prodejny a magistrály



pobytový trávník se
stromy



vodní prvek - mělká
vodní plocha s dřevě-
nou pobytovou lávkou



velkokořenové stromy
na rostlém terénu
- platany, břízy,
duby, javory, borovice



dlážděná plocha
funkce a) pobytová a
shromažďovací,
b) průchozí (návaznost
na komunikační směry)



užití ecorastru na
plochy parkovacích
stání



dřevěná socha,
která se vyrobí
ve spolupráci se
studenty místní
dřevozpracující školy



záhon trvalek/travin





nájezdová rampa na vyvýšený přechod
(přechod ve stejné výškové úrovni jako
chodník)
-> funkce zpomalení dopravy



workoutové hřiště pro seniory a mládež
(s tartanovou podlahou)



velkokořenové stromy na rostlém terénu
- platany, břízy, duby, javory, borovice



dlážděná plocha navazující na
vnitroblok

dlážděná plocha
funkce a) pobytová a shromažďovací,
b) průchozí (návaznost na komunikační
směry)



cyklostezka



užití ecorastru na plochy parkovacích stání



zeleň okolo stromu / trvalkový záhon

vsakovací mlatové cesty

pobytový trávník se stromy

vsakovací průleh
(na sucho zatravněný, při dešti se za-
vodní)
-> funkce biokoridoru

vodní herní prvek pro děti

komunitní zahrada a) v uliční úrovni,
b) na střeše kiosku (budova I)





INSPIRACE PRO MODRO ZELENOU INFRASTRUKTURU

Návrh zeleně jako reakce na klimatické změny



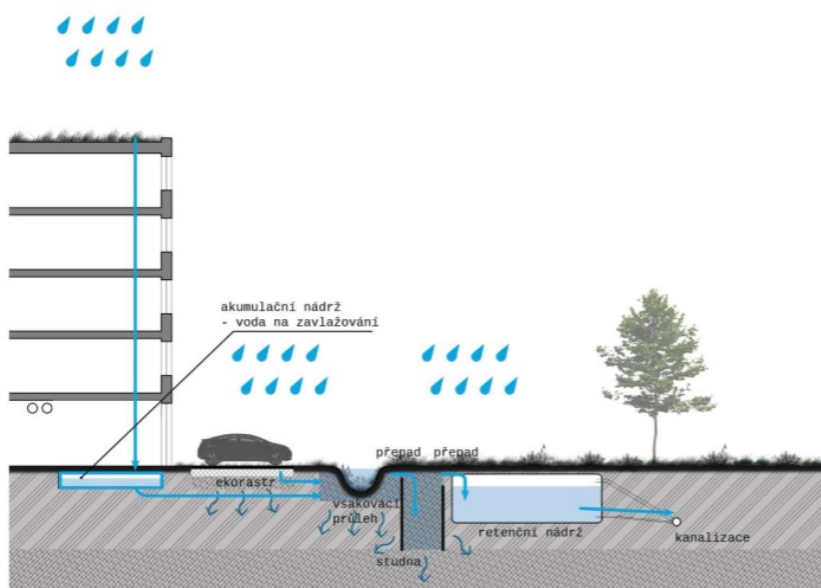
Zelená střecha



Funkční plocha (parking) umožňující vsakování vody



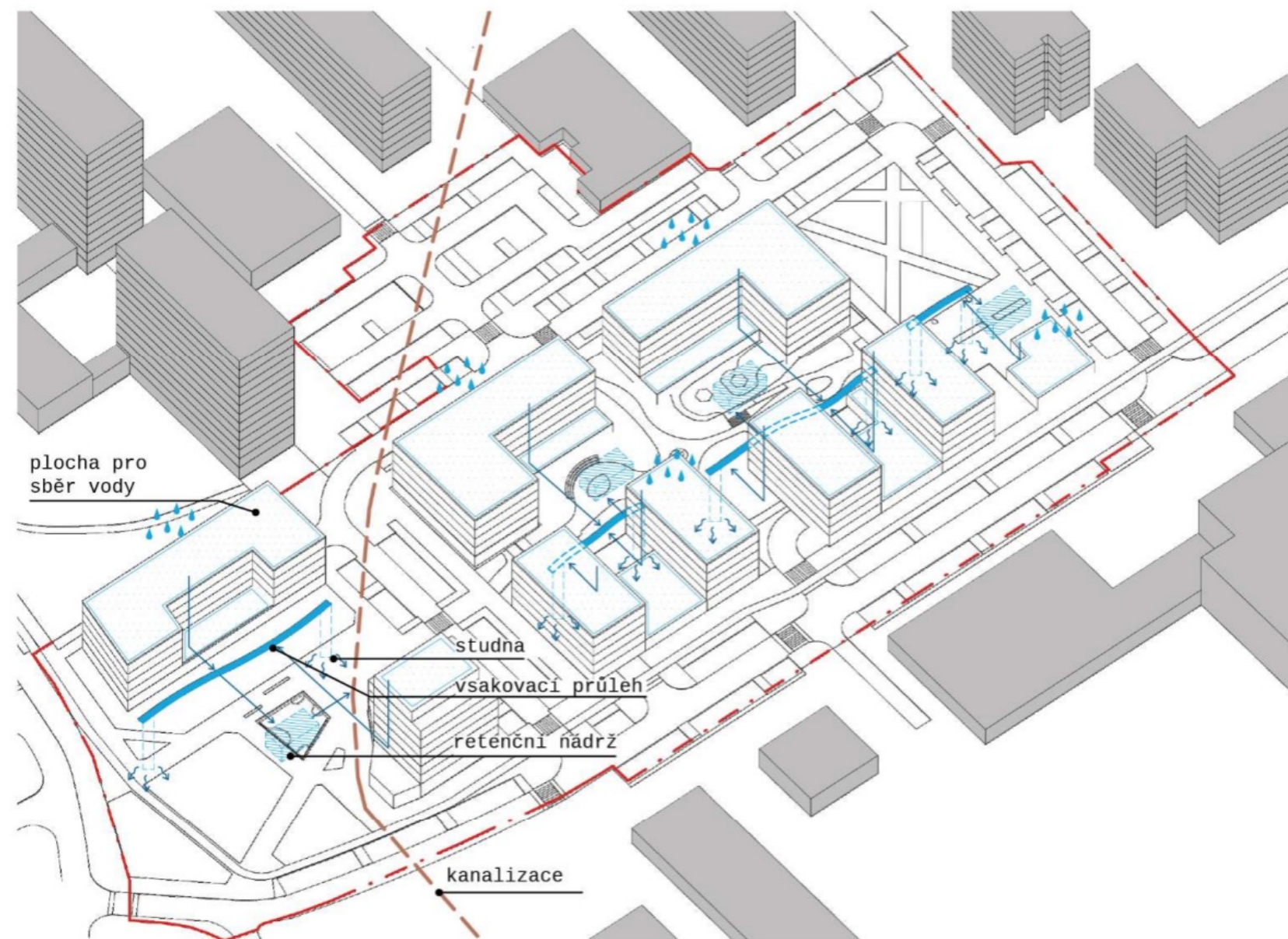
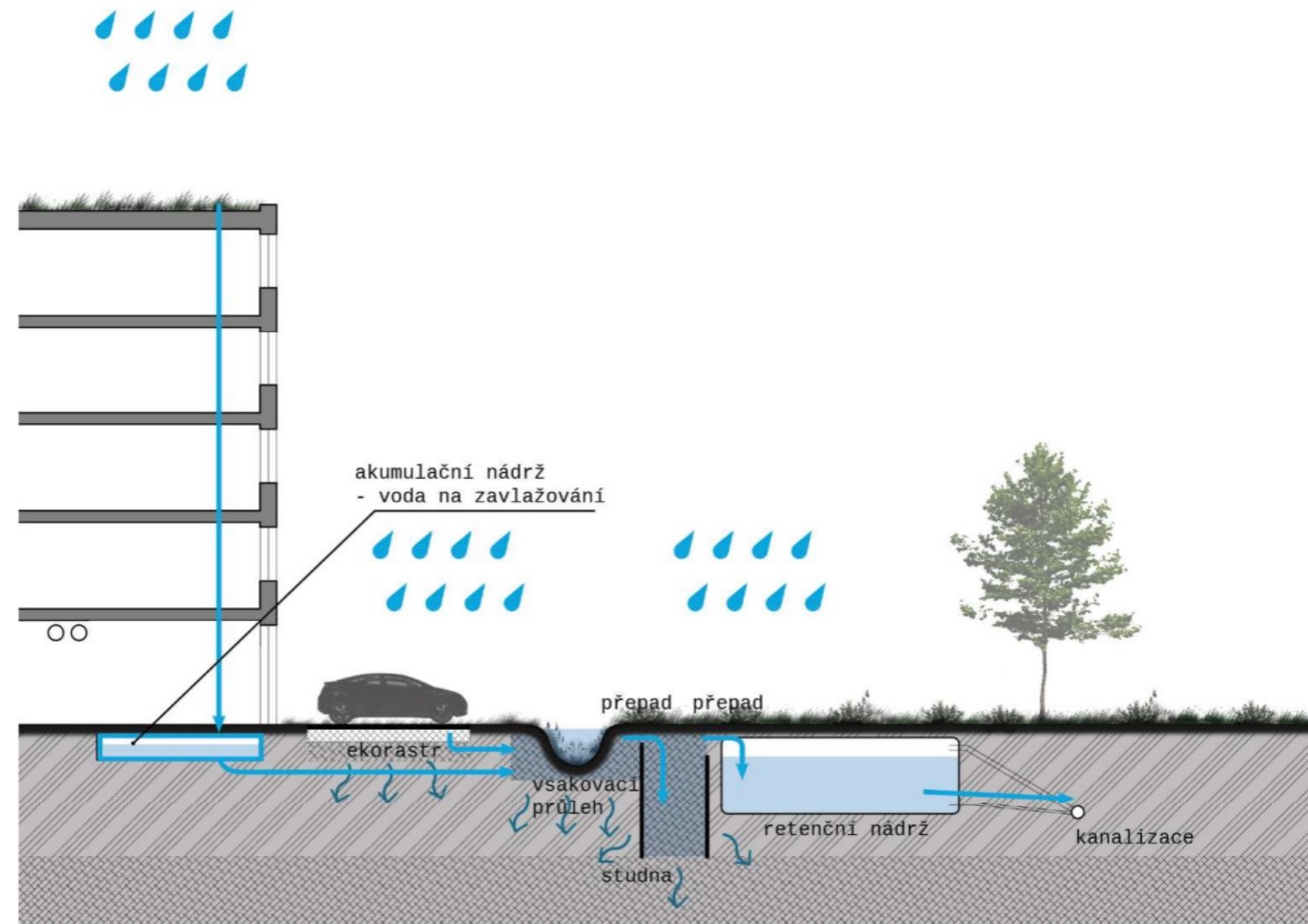
Přizpůsobení intenzity veřejného osvětlení podmínkám zachování biodiversity



Krajinářské úpravy umožňující přirozenou retenci a vsakování dešťové vody

Příklady modrozelené infrastruktury nejen na terénu pro řešení nakládání s dešťovými vodami a boje proti městským tepelným ostrovům

MAPPA!!!



MAPPA!!!

Proces

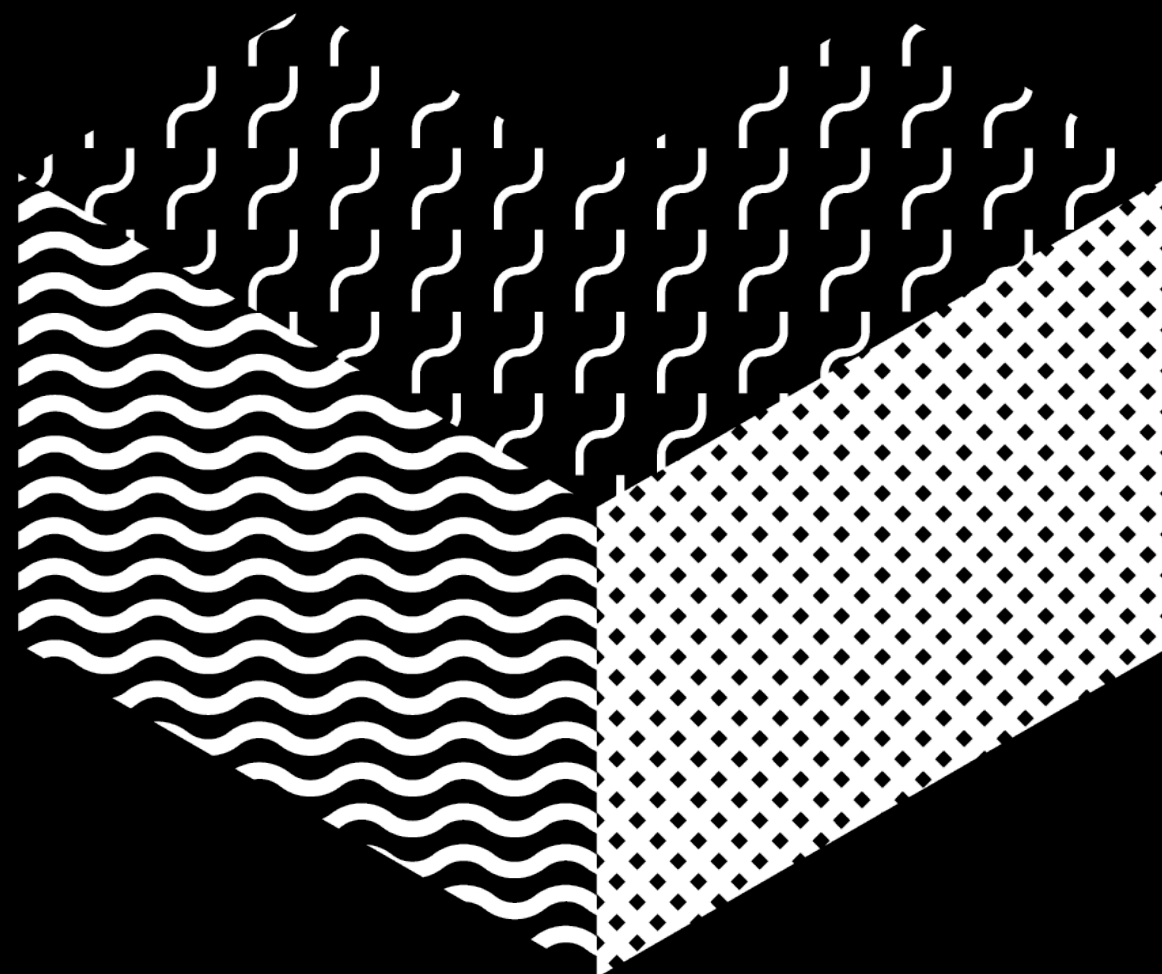
01/2021	Oslovení MAPPA
02-03/2021	Příprava zadání a výběr zpracovatele (otevřené výběrové řízení na profesní přístup)
04-07/2021	Urbanistická studie (včetně veřejného projednání)
11/21-03/22	Příprava záměr prodeje (včetně regulačních podmínek)
08/2022	Výběr
11/22–06/23	Dohoda s developerem

Celý proces prodeje pozemků 30 měsíců. Urbanistická studie 7 měsíců.

MAPPA!!!

Pavel Řihák

www.mappaostrava.cz



MAPPA!!!