

11. 9. 2012 | poslední aktualizace: 11. 9. 2012 15:00

## Územní plány: Šetření veřejnými financemi na český způsob

Po letech netransparentních výběrových řízení přichází do Česka nový fenomén - tzv. soutěž o nejnižší cenu. Územní plán je nejdůležitější strategický rozvojový dokument obce nebo města. V místních podmínkách mimo jiné reguluje rozsah práv občanů na využití svých nemovitostí, ochranu přírody, práva developerů a spekulantů s pozemky. Jakou kvalitu může mít dokument zpracovaný za nejnižší cenu a kolik za to občan dodatečně zaplatí?

**Tomáš Slavík**  
architekt

90 % zpracovatelů (projektantů) územních plánů v ČR je vybíráno v režimu zadávacího řízení na zakázku malého rozsahu. Ve výběrových řízeních není základním principem vybrat nejlepšího zpracovatele, ale toho, kdo nabídne nejnižší cenu, nejkratší dobu zpracování a nejvyšší garance. Kritériem výběru tedy není kvalita odvedené práce, cílem je udělat práci levně a mít formálně splněno. Nejnižší cenová nabídka zákonitě neznamená nabídku nejlepší. A že tento způsob práce do budoucna generuje další náklady na přepracování již teď není žádným tajemstvím.



*Nové vily ve středních Čechách  
foto: HN - Martin Svozílek*

Proces pořizování územního plánu je velmi zdlouhavý a složitý, a veřejnost mu prakticky nerozumí. Proto projekt zpracovává tým odborníků, od specialisty na trasování dálnic, přes architekta, až po odborníka na biokoridory pro migraci živočichů. Pořízení územního plánu pro středně velkou obec trvá zhruba dva roky, je provázeno několikerým projednáváním projektu se státní správou a veřejností, celý proces je krom toho velmi legislativně náročný.

Náročností na profesní kvalitu se tedy jedná o oblast srovnatelnou např. se štedře dotovaným zdravotnictvím. Málokdo ze čtenářů však v pozici, kdy bude ležet na operačním stole, začne vybírat nejlevnějšího ošetřujícího lékaře. České obce, města a krajina by ošetřujícího lékaře potřebovaly přímo akutně. A že ne toho, kdo je bude operovat za stokorunu, je zřejmé. Naše krajina, zdevastované komunistickým hospodařením a novodobým zaplavováním každého volného místa obřimi krabicemi hypermarketů a logistických center, by si to určitě zasloužila.

### Komu vyhovuje nekvalitní projekt?

Výsledkem celého procesu má být strategický rozvojový dokument,

který obci bude sloužit řadu let, v základních principech i několik desetiletí. Po špatně zaplaceném projektantovi lze ale těžko očekávat dobrou koncepci. Spíše však nekvalitní dílo, které ve výsledku nahrává spekulantům s pozemky, podporuje rozvoj zástavy rodinnými domy v územích, kde by být neměly, a nekoncepční řešení nevyužitých průmyslových areálů. Projektant je ze zákona v nezávislém postavení. Jeho reálnou pozici vůči obci i investorům si ale není těžké domyslet. V zájmu rychlého a bezproblémového projednání (rozumněj: rychlé úhrady faktury za odvedenou práci) ochota projektanta čelit tlaku investorů rapidně klesá.

Běžnému občanovi, na rozdíl od developera nebo spekulanta, tento stav asi jen těžko vyhovuje. Domnívá se totiž, že na záležitosti, kterým odborně nerozumí a nemá čas se jimi zabývat, si platí fungující státní správu. To, že takto vedená výběrová řízení jsou poměrně transparentní a v souladu se zákony i s dnešní politikou boje proti korupci a tunelování veřejných rozpočtů, může vést k dojmu, že vše je v nejlepším pořádku. Ve skutečnosti se jedná o živelný nikým neřízený proces, jehož nevhodnost, nebezpečnost a nevratné ztráty ukáže teprve čas.

## Náklady, které v budoucnu zaplatíme

Kolik občan do budoucna zaplatí za tuto (státem řízenou) nekvalitu je dnes těžké odhadnout. Některé výsledky této činnosti vidíme již nyní: chaotický rozvoj měst a obcí, zaplavování krajiny obytnými satelity apod.

Další důsledky poznáme v nejbližších letech. Na tuto vlnu levných a rychlých koncepčních dokumentů bude navazovat další vlna předělávek a dílčích nebo účelových změn územních plánů. Ty zaplatí v lepším (?) případě majitel nemovitosti nebo pozemku, který o změnu požádá. V horším případě (kdy o změnu požádá obec) zaplatí změnu všichni občané dané obce. Zdaleka nejhorší budou důsledky dlouhodobé.

Nepěkný dům časem někdo zbourá nebo si na něj prostě jen zvykne. Nesmyslně natrasované komunikace a neprostupná džungle příměstského bydlení a logistických center budou naším pomníkem pro následující generace. Ty se s nimi budou muset vypořádat po svém. Tedy dobrá zpráva nakonec: nás už se to vlastně ani netýká.

Autoři: [Tomáš Slavík](#)