

PROJEKTY REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ

V prosinci roku 2000 byl schválen nařízením vlády č. 494/2000 Sb. Program regenerace panelových sídlišť, který je zaměřen na podporu komplexního přístupu k regeneraci území panelových sídlišť. Dotace může být poskytnuta každé obci, na jejímž území leží sídliště ve smyslu stanovené definice (minimálně 150 bytových jednotek v domech postavených panelovou technologií a tvořících územní celek), pokud budou při podávání žádosti dodrženy podmínky stanovené v nařízení vlády.

Přílohou žádosti musí být, mimo jiné, i projekt regenerace sídliště, jehož náležitosti jsou obsahem přílohy nařízení vlády.

Náležitosti projektu regenerace

Projekt regenerace sídliště je členěn na část analytickou a část návrhovou. Návrh obsahuje část textovou, část grafickou a část ekonomickou. Analytická část obsahuje vyhodnocení stanovených podkladů ve vztahu k řešení projektu.

Podklady řešení jsou:

- vydaná územně plánovací dokumentace,
- předchozí záměry a strategie,
- vyhodnocení ankety mezi obyvateli sídliště (cílem ankety je průzkum názorů a požadavků),
- posouzení stavu sídliště z hledisek stavebně technického, funkčně provozního a prostorového,
- vývoj věkové a sociální skladby obyvatel (předpokládaný trend věkové struktury obyvatel sídliště a jeho dopad na řešení projektu),
- rozbor ekonomických podmínek úprav, uvedení stávajících zdrojů včetně státních programů podpory, možnost soukromých investic a dalších zdrojů,
- charakteristika jednotlivých předpokládaných úprav.

Textová část návrhu obsahuje:

- cíle, ke kterým povede realizace záměrů projektu regenerace panelového sídliště,
- cíle v pořadí podle naléhavosti (v souladu s požadavky obyvatel, technickými postupy realizace, ale i ekonomickými možnostmi obce),
- popis navrhovaného řešení.

Výkresová část návrhu obsahuje:

- část vydané územně plánovací dokumentace (výřez z hlavního výkresu s územím sídliště a legendou),
- motivační náčrty, návrhy jednotlivých úprav (zakreslení úprav do výkresu situace sídliště a podrobnější rozkreslení jednotlivých úprav),
- plán obce s vyznačením sídliště a centra obce (doporučená příloha výkresové části).

Ekonomická část návrhu obsahuje:

- seznam navrhovaných úprav,
- odhad nákladů na provedení jednotlivých úprav,
- časový postup úprav (výčet akcí členěný na etapy v jednotlivých letech, doporučená příloha je výkres etapizace postupu regenerace pro celé řešené území),
- návrh způsobu financování úprav v jednotlivých letech.



Bezbariérové úpravy komunikací – sídliště v Ústí nad Orlicí

Postup při opakovaném předkládání projektu

Obec, která žádala o dotaci neúspěšně, může dle potřeby projekt upravit, aby zvýšila jeho kvalitu. Veškeré údaje musejí být aktualizovány a žádost se vždy podává se všemi přílohami včetně celého projektu.

Obec, která obdržela dotaci a podává v dalším roce žádost o dotaci na další akce regenerace, může v souladu s pokynem Ministerstva pro místní rozvoj buď přiložit k žádosti aktualizovaný celý projekt regenerace s popisem dosaďadních realizací včetně fotodokumentace realizovaných úprav, nebo projekt nahradit zprávou. Zpráva musí obsahovat aktualizovanou ekonomickou část projektu, ve které bude uveden seznam dosud realizovaných úprav v předchozích letech včetně příslušných nákladů, obsah a náklady na etapu, která je předmětem žádosti a postup prací v dalších letech vycházející ze schváleného původního projektu regenerace. Součástí zprávy je popis realizovaných úprav, ohlasy obyvatel na tyto úpravy a fotodokumentace realizací.



Dětské hřiště – sídliště Hliník v Třeboni

Problémy řešené v projektech

Nejčastěji se projekty zabývají dopravní infrastrukturou, zejména úpravou povrchů pěších komunikací, vozovek a parkovišť, případně zřizováním nových parkovacích stání. Řešeny jsou rovněž ke komunikacím přiléhající plochy pro umístění popelnic nebo kontejnerů, které jsou upravovány a doplněny novými přístřešky.



Parkovací stání – sídliště Hliník v Třeboni



Přístřešek na kontejnery – sídliště Šibeniční vrch v Prachaticích



Parkovací stání ve dvou úrovních, dělicí zeď – sídliště Osvobození ve Vyškově

Dalším častým námětem je trávení volného času dětí a mládeže, tj. úpravy, případně zřízení nových dětských hřišť i hřišť pro mládež vybavených v souladu s požadavky EU.



Dětské hřiště – sídliště Šibeniční vrch v Prachaticích



Dětské hřiště a zeď – sídliště Řečkovice v Brně

Problémem mnoha sídlišť je nedostatečná úprava veřejných prostranství, proto se projekty zaměřují na vhodné oživení těchto ploch.



Úprava veřejných ploch – sídliště Karla IV. v Pardubicích

Nedílnou součástí projektů jsou úpravy a doplnění stávající doprovodné zeleně podél komunikací a parkovišť, řešení bariérové zeleně a návrhy ozeelenění veřejných prostranství.



Pěší komunikace, zeď a mobiliář – sídliště Šibeniční vrch v Prachaticích

Hodnocení projektů

Soulad předkládaných projektů s nařízením vlády a úroveň jejich zpracování hodnotí po celou dobu trvání programu regenerace panelových sídlišť skupina pracovníků Ústavu územního rozvoje dle kritérií schválených Ministerstvem pro místní rozvoj. Současně byla tato skupina pracovníků pověřena poskytováním konzultací ke zpracování projektů regenerace sídlišť projektantům a zástupcům měst.

Multikriteriální hodnocení probíhá dle následujících kritérií:

1. Komplexnost (posouzení komplexnosti řešení problémů v sídlišti).
2. Forma a vypovídací úroveň projektu (zejména srozumitelnost projektu pro veřejnost).
3. Věcná provázanost (logické členění postupu na etapy v jednotlivých letech).
4. Projekt a veřejnost (soulad projektu s reálnými požadavky občanů vyjádřenými v anketě, způsob propagace).
5. Řešení sociálních a společenských problémů (soulad řešení projektu s demografickým vývojem, vytváření možností pro trávení volného času mládeže i všech ostatních věkových skupin, řešení možností společenského kontaktu apod.).

Pro každé kritérium je stanovena jeho váha v procentech a pět možností bodového hodnocení. Největší váhu (30 %) a nejvyšší dosažitelný počet bodů (150) má kritérium č. 5. Maximální celkový počet bodů, kterého může projekt dosáhnout, je 500.

Zájem měst o Program regenerace panelových sídlišť

Již v prvním roce – v roce 2001 – předkládalo projekt regenerace 31 měst, 13 měst obdrželo dotaci. Mezi nejlépe zpracované projekty patřily tehdy projekty sídlišť Šumbark II v Havířově, Polabiny v Pardubicích, Jasénka ve Vsetíně, sídliště 9. května v Sázavě a Jarošov – Louky v Uherském Hradišti.

Zájem o dotační titul výrazně vzrostl v roce 2002, kdy bylo předloženo 68 žádostí. Úspěšní žadatelé z roku 2001 ve většině případů pokračovali a předkládali aktualizované projekty. Dotace však byly poskytnuty pouze 18 žadatelům, neboť úroveň mnoha nových předkládaných projektů i aktualizace dříve úspěšných projektů byla velice nízká a nespĺňovala požadavky obsažené v nařízení vlády. Naopak vysokou kvalitu řešení představovaly některé nové projekty, zejména dokumentace pro regeneraci sídlišť „B“ a „D“ v Kadani, sídliště Úzké díly v Olomouci, a sídliště Lány ve Svitavách.

V roce 2003 byl Program pozastaven, neboť po záplavách v roce 2002 byly všechny finanční prostředky určeny na podporu obcí vynaloženy na likvidaci povodňových škod. Mnohé obce tak získaly čas na přípravu projektů regenerace. Vzrůstal rovněž zájem o konzultace.

V roce 2004 bylo podáno 92 projektů, úspěšných však bylo pouze 22 žádostí. V započaté regeneraci pokračovala města Pardubice, Kadaň a Havířov, velice kvalitně byly zpracovány nové projekty pro brněnská sídliště Kamenný vrch v Novém Lískovci a sídliště v Žabovřeskách, pro sídliště v Chropyni a dosud nejlepší a nejméně úspěšný projekt regenerace sídliště Předmostí v Přerově. Všechny uvedené projekty byly hodnoceny nejvyšším počtem bodů.

V dalších letech se počet podaných projektů pohyboval vždy mezi cca 80 až 90. V roce 2005 předložilo statutární město Brno velice dobře zpracované projekty na čtyři sídliště, stejný počet projektů připravilo město Ostrava. To vedlo k rozhodnutí poskytovat dotace maximálně na dvě sídliště v jednom městě.

Nejdéle jsou při získávání dotací pravidelně úspěšná dvě sídliště. Od roku 2004 každoročně předkládá město Přerov kvalitní, vysoce hodnocené, vždy aktualizovaný projekt regenerace sídliště Předmostí. Téhož roku započala a dosud bez přerušení pokračuje regenerace sídliště v Chropyni.

Od roku 2005 se k těmto dvěma lokalitám přidalo sídliště Studénka ve městě Nová Paka s velmi dobře zpracovaným a v dalších letech správně aktualizovaným projektem regenerace.

Na regeneraci sídliště Šumbark II v Havířově žádalo město o dotace úspěšně každým rokem od roku 2001 až do roku 2008 – vždy byl předložen dobře aktualizovaný projekt. Rovněž Kadaň byla dosud každým rokem úspěšná postupně s projekty na další sídliště, kvalita projektů však byla v posledních letech velmi kolísavá a měla někdy i sestupnou tendenci. Brno, které předkládá každoročně několik důsledně aktualizovaných projektů, získává vždy jednu i více dotací.

Úspěšná je rovněž Ostrava, projekty regenerace ostravských sídlišť jsou také vždy kvalitně připraveny a aktualizovány.

Kvalita projektů

Skladba podaných projektů se postupem let logicky změnila, v posledních letech převažují výrazně aktualizované projekty nad novými. Kvalita projektů je v posledních letech již značně stabilizovaná, v letošním roce ubylo projektů vyřazených (tj. ohodnocených 0 body) pro zásadní nedostatky. Pro ilustraci: v předchozím roce bylo vyřazeno 5 aktualizovaných projektů z podaných 63 a 6 nových projektů z podaných 28, v letošním roce, kdy se počet a skladba podaných projektů téměř neměnila, byly vyřazeny pouze 2 aktualizace a 4 nové projekty. Projektů hodnocených maximálním počtem bodů, tj. 500 body, je v posledních letech již cca 30 %, ale v letošním roce přibýlo aktualizovaných i nově podaných projektů hodnocených velmi dobře, tj. dosahujících 400 a více bodů – z loňských 29 na letošních 34 projektů.

Nejčastější nedostatky nových a aktualizovaných projektů

Zásadním nedostatkem, kvůli kterému jsou vyřazovány nově podávané projekty, je nerespektování nařízení vlády č. 494/2000 Sb. Tyto projekty neobsahují náležitosti stanovené v příloze tohoto nařízení nebo se od stanoveného obsahu zásadně odchyľují. Projekt regenerace bývá v těchto případech často nahrazen projekty pro stavební povolení nebo v dokumentaci není řešeno vymezené území jako celek a chybí časový postup regenerace a seznam akcí včetně nákladů na jejich realizaci v jednotlivých letech. Z takto zpracovaného projektu není patrné, jak hodlá obec postupovat při řešení problémů na území sídliště a na co hodlá vynakládat finanční prostředky. Projekty se často zabývají jedním vybraným technickým problémem, zpravidla vybudováním komunikace, zřízením parkoviště a podobně, což není v souladu s celkovou koncepcí programu regenerace sídlišť.

Aktualizované projekty, ve kterých jsou závady vedoucí k jejich vyřazení, i když byl výchozí projekt kvalitní, vykazují obdobné nedostatky. Důvodem vyřazení těchto podání je zpravidla naprosté opomenutí pokynu MMR. Podání obsahuje v těchto případech často pouze dokumentaci pro stavební řízení bez návaznosti na celkový postup regenerace, bez doložení předcházejících realizací. V některých případech podalo město celý, ale neaktualizovaný projekt regenerace, ze kterého nebylo patrné, co už je realizováno z předchozí dotace a co hodlá město realizovat v příštích letech.

Dalšími nedostatky, které snižují bodové hodnocení, jsou rovněž prohršky proti nařízení vlády, případně proti pokynu MMR. V nově podávaných projektech často dochází k chybně pojaté analytické části, ve které mají být ve vztahu k připravovanému projektu vyhodnoceny požadované údaje o rozvojových dokumentech města, o území sídliště, o obyvatelích sídliště a jejich vztahu k regeneraci a o ekonomických možnostech realizace výhledových záměrů regenerace.

Návrh v mnoha případech není komplexní, soustředí se jen na úzkou oblast problémů, často neřeší celé vymezené území, ale pouze první etapu. Výjimečně se zařazují do projektu i akce, které zcela zřetelně nebudou sloužit obyvatelům sídliště, ale zajistí obsluhu jiné části města, případně není jasné, zdali nejsou využitelné pro komerční aktivity.

V ekonomické části je zásadní chybou nepřehledně zpracovaný harmonogram, akce nejsou rozděleny na jednotlivé roky, nejsou uvedeny odhadované náklady na celou regeneraci.

Výkresová část často neobsahuje výřez z územního plánu s legendou, někdy chybí i celkový výkres řešení vymezeného území, nejsou rozkresleny podrobně jednotlivé úpravy, chybí tzv. motivační skici, které by měly přiblížit řešení regenerace obyvatelům sídliště a tak přispět k propagaci celého záměru. Ve výkrese celého řešeného území by měly být pro názornost a jednoznačnost postupu vyznačeny etapy regenerace v jednotlivých letech a akce v těchto etapách.

V aktualizovaných projektech je častým nedostatkem chybějící fotodokumentace již realizovaných akcí. Není vyznačen postup prací do výkresu etapizace, takže není patrné, která část sídliště je již za pomoci dotace upravena nebo které problémy jsou vyřešeny. Velmi často chybějí názory obyvatel na již provedené úpravy. Dalším nedostatkem aktualizovaných projektů je chybějící aktualizovaný harmonogram celého postupu. Harmonogram je sice součástí základního projektu, ale původní předpoklad zpravidla nelze přesně dodržet, mění se cenové úrovně, výše dotace nemusí dosáhnout předpokládané výše. Všechny tyto a další fak-

tory je nutné každým rokem zahrnout do aktualizovaného harmonogramu postupu prací v celém průběhu regenerace řešeného území.

Přehlednost projektů a jejich estetická úroveň mají při posuzování nových i aktualizovaných projektů značný význam. Projekt je projednáván s veřejností a jeho vypovídací úroveň, úměrný rozsah, kvalita řešení a výtvarná hodnota zpracování přispívají k propagaci celého záměru.

Přehlednost projektu je mimo jiné zajištěna respektováním požadavků stanovených nařízením vlády na obsah a uspořádání dokumentu. Tím je rovněž usnadněno vzájemné porovná-

vání předkládaných projektů a jejich následné hodnocení.

Kvalitně a důsledně zpracovaný projekt, průběžně každým rokem aktualizovaný, je základem bezproblémového postupu prací na úpravách území sídliště, následné spokojenosti obyvatel a tak zajištění trvalé udržitelnosti provedené regenerace.

Ing. arch. Marie Tomíšková

Ing. arch. Hana Halasová

Ing. arch. Dana Chlupová

Ústav územního rozvoje