

# Brownfieldy v Praze

JAROMÍR HAINC

23.-24. 1. 2025

*Košice*

*Mezinárodní konference*



IPR  
PRAHA



# Obsah

- srovnání Košic a Prahy
- základní parametry uvažování o brownfieldech (nejen v Praze)
- 4 pražské příklady proměny brownfieldů
- shrnutí

# **Srovnání Košic a Prahy**

# Košice



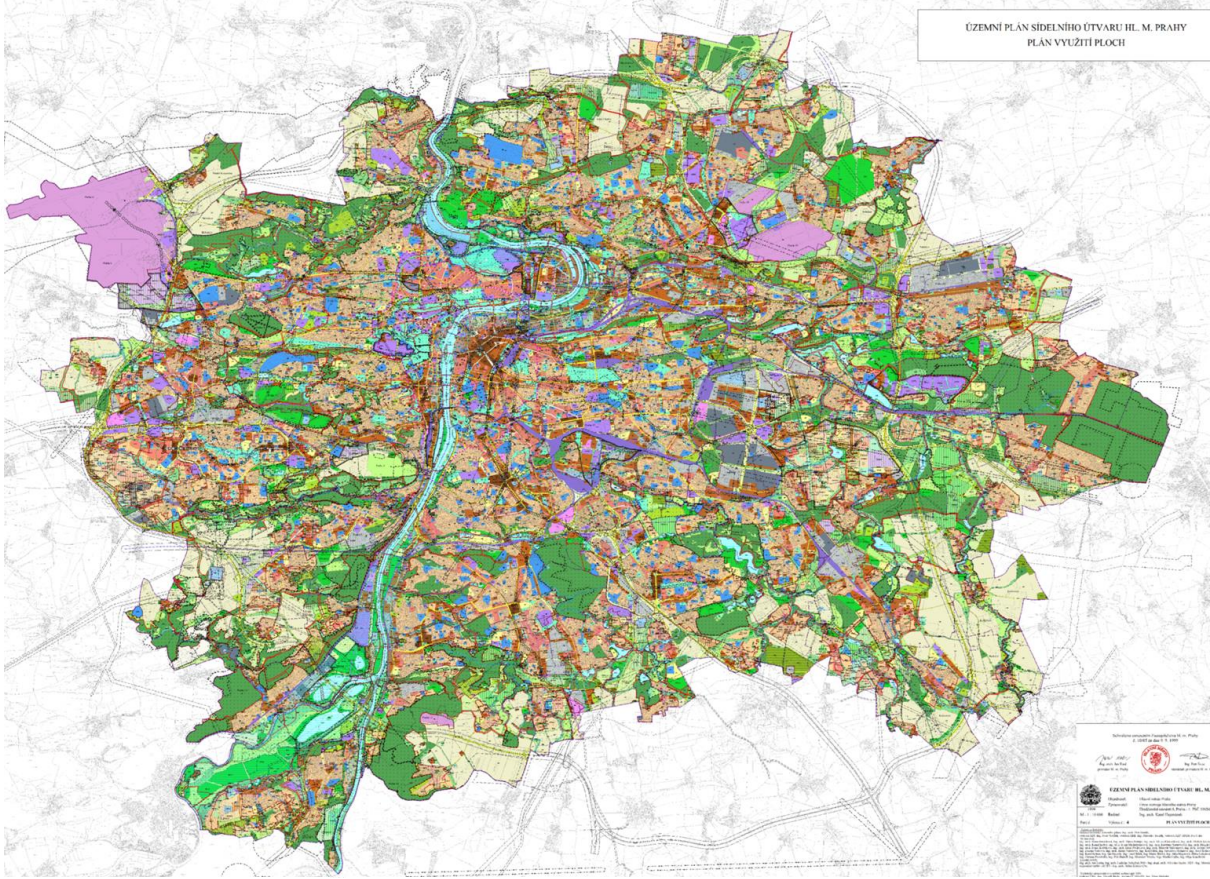
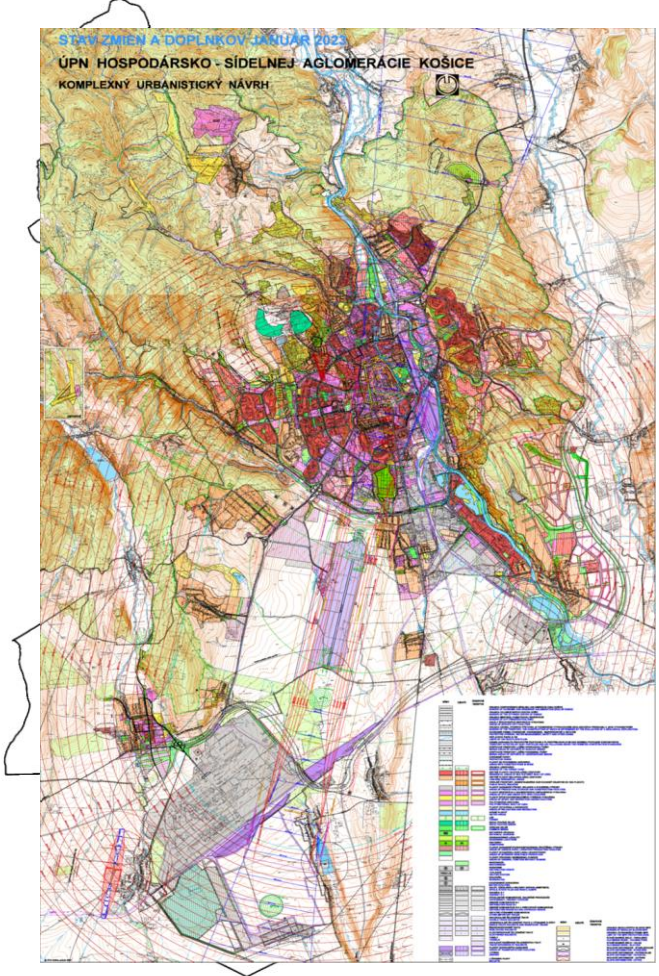
# Praha



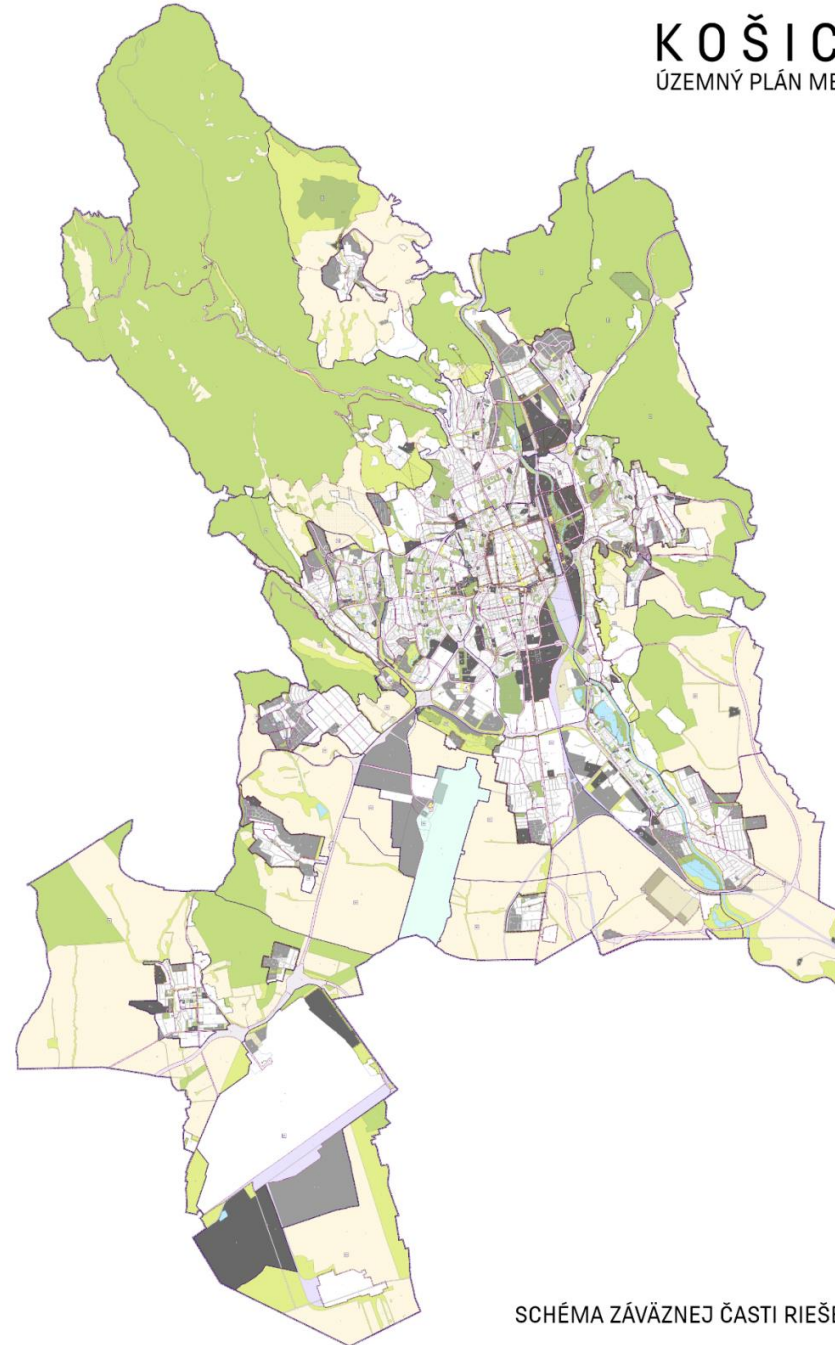
IPR  
PRAHA

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

# Košice - Praha



KOŠICE  
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA





# Košice - Praha

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| správa                 | Mesto Košice (primátor),<br>22 městských částí (starostové) | Hl. m. Praha (primátor),<br>57 městských částí (starostové) |
| rozloha                | 244 km <sup>2</sup>   | 496 km <sup>2</sup>   |
| počet obyvatel         | 229 040 (2021)  | 1 392 125 (2024)  |
| hustota zalidnění      | 940 obyvatel / km <sup>2</sup>                              | 2 807 obyvatel / km <sup>2</sup>                            |
| rozpočet — příjmy 2025 | 305 814 026 EUR   | 4 349 901 EUR / 110 922 484 000 Kč                          |
| rozpočet — výdaje 2025 | 314 139 277 EUR   | 4 450 470 EUR / 113 486 989 000 Kč                          |



# Košice - Praha

|                        |   |            |   |
|------------------------|---|------------|---|
| správa                 | Mesto Košice (primátor),<br>22 městských částí (starostové) | <b>3 x</b> | Hl. m. Praha (primátor),<br>57 městských částí (starostové) |
| rozloha                | 244 km <sup>2</sup>   | <b>2 x</b> | 496 km <sup>2</sup>   |
| počet obyvatel         | 229 040 (2021)  |            | 1 392 125 (2024)  |
| hustota zalidnění      | 940 obyvatel / km <sup>2</sup>                              | <b>3 x</b> | 2 807 obyvatel / km <sup>2</sup>                            |
| rozpočet — příjmy 2025 | 305 814 026 EUR   |            | 4 349 901 EUR / 110 922 484 000 Kč                          |
| rozpočet — výdaje 2025 | 314 139 277 EUR   |            | 4 450 470 EUR / 113 486 989 000 Kč                          |

# Košice - Praha

|                        |   |      |   |
|------------------------|---|------|---|
| správa                 | Mesto Košice (primátor),<br>22 městských částí (starostové) | 3 x  | Hl. m. Praha (primátor),<br>57 městských částí (starostové) |
| rozloha                | 244 km <sup>2</sup>   | 2 x  | 496 km <sup>2</sup>   |
| počet obyvatel         | 229 040 (2021)  | 6 x  | 1 392 125 (2024)  |
| hustota zalidnění      | 940 obyvatel / km <sup>2</sup>                              | 3 x  | 2 807 obyvatel / km <sup>2</sup>                            |
| rozpočet — příjmy 2025 | 305 814 026 EUR   | 14 x | 4 349 901 EUR / 110 922 484 000 Kč                          |
| rozpočet — výdaje 2025 | 314 139 277 EUR   |      | 4 450 470 EUR / 113 486 989 000 Kč                          |

# **Základní parametry uvažování o brownfields**

# Pražský bytový trh v kontextu ČR

Average price, aggregate transaction volume and the number of sales  
in the reviewed period Q2 2024 per segment in Prague and regional capitals



**Development projects**  
**123,600 CZK/sqm**  
CZK 24.1 billion  
3,208 sales  
(of which 1,990 first sales)



**Brick houses**  
**93,100 CZK/sqm**  
CZK 9.9 billion  
1 748 sales



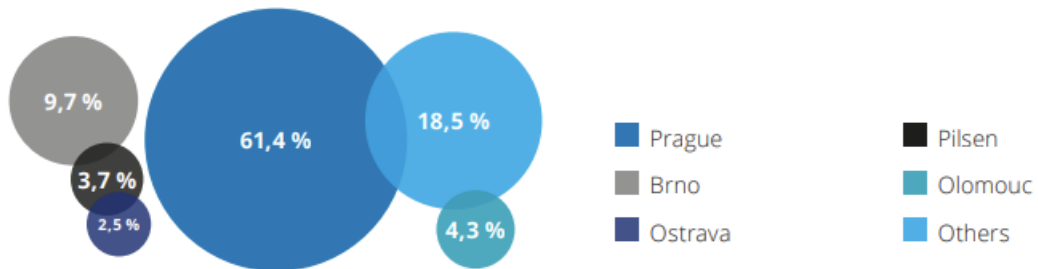
**Prefab. apartment  
buildings**  
**77,200 CZK/sqm**  
CZK 9.7 billion  
2 226 sales

first sales 124,900 CZK/sqm

re-sales 121,500 CZK/sqm

apartments marked as sold by developers 135,600 CZK/sqm

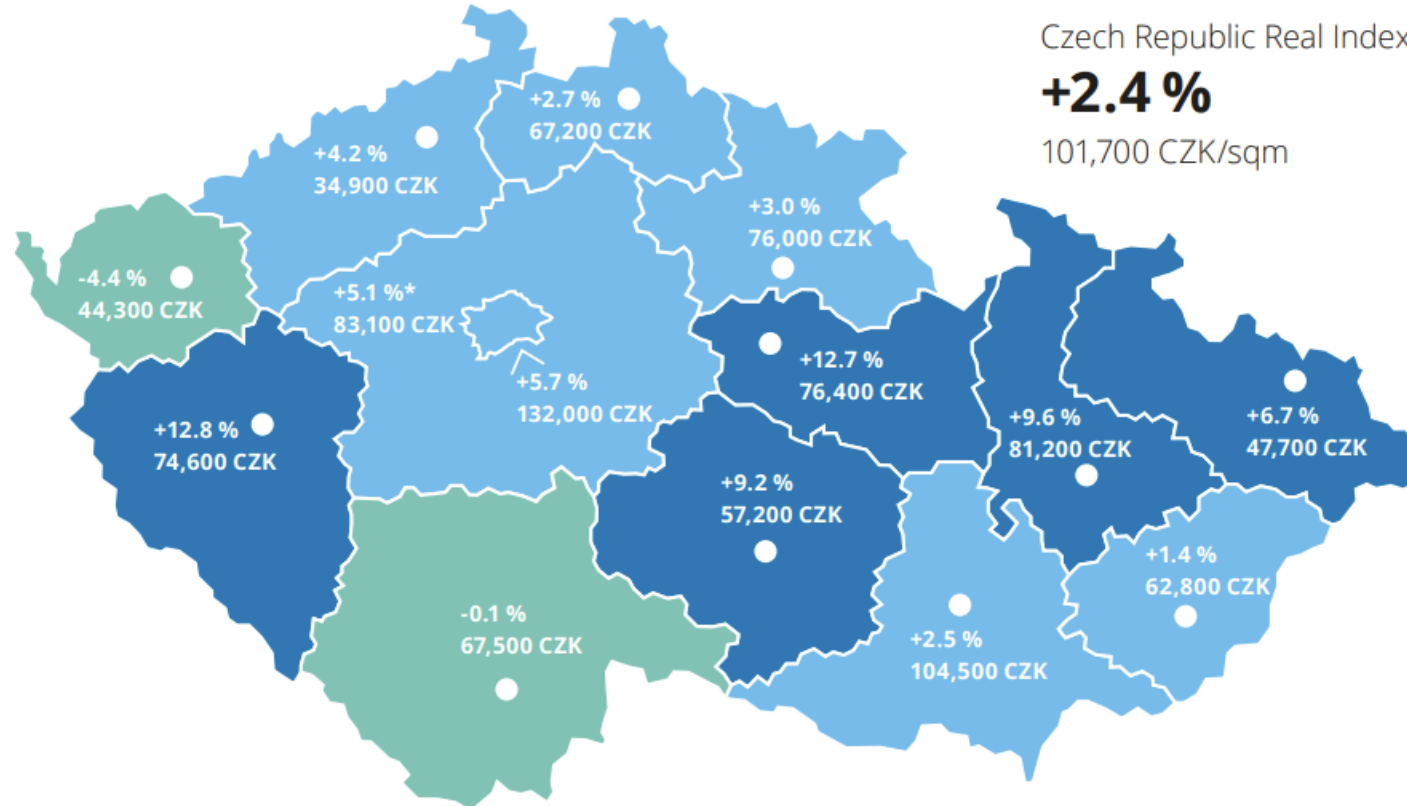
Structure of the apartment sales volume in Q2 2024



Zdroj: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-Q2-2024-ENG.pdf>

## Deloitte Real Index Q2 2024

Actual prices of apartments sold in the CR



### Czech Republic Real Index

represents the change in the average price percentage denoting the apartments sold in the regional capitals compared to the previous period (Q1 2024).

Price per sq m in the reviewed quarter for the sales completed in the regionals capitals.

The data concerns the sales of apartments incorporated in the land registry in the form of purchase contracts.

\* Average for the towns of Benešov, Beroun, Kladno and Mladá Boleslav and the districts of Prague-East and Prague-West.

- < 0 %
- 0 % – 6 %
- > 6 %

# Pražský bytový trh v kontextu ČR

Average price, aggregate transaction volume and the number of sales in the reviewed period Q2 2024 per segment in Prague



**Development projects**  
**144,500 CZK/sqm**  
CZK 16.8 billion  
1 870 sales  
(of which 1 157 first sales)



**Brick houses**  
**127,600 CZK/sqm**  
CZK 5.9 billion  
762 sales



**Prefab. apartment buildings**  
**104,800 CZK/sqm**  
CZK 4.4 billion  
749 sales

**first sales 146,600 CZK/sqm**  
**re-sales 140,900 CZK/sqm**  
**apartments marked as sold by developers 144,700 CZK/sqm**

© 2024. For information, contact Deloitte Czech Republic.

## SALES

Ratio of Czech and foreign buyers



76% Czechs  
24% Foreigners

Financing the purchase of property



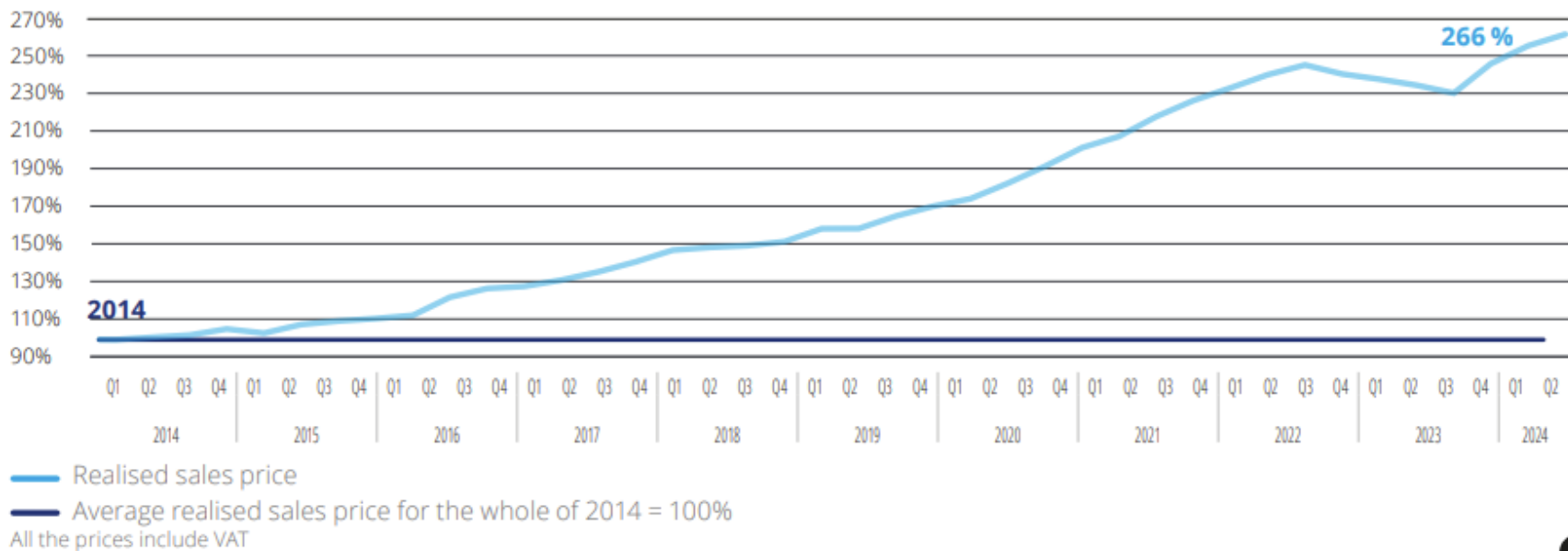
65% Own funds  
35% Mortgage loans

Zdroj: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-Q2-2024-ENG.pdf>

Zdroj: <https://report.svoboda-williams.com/en/q4-2023>

# Růst ceny bytů

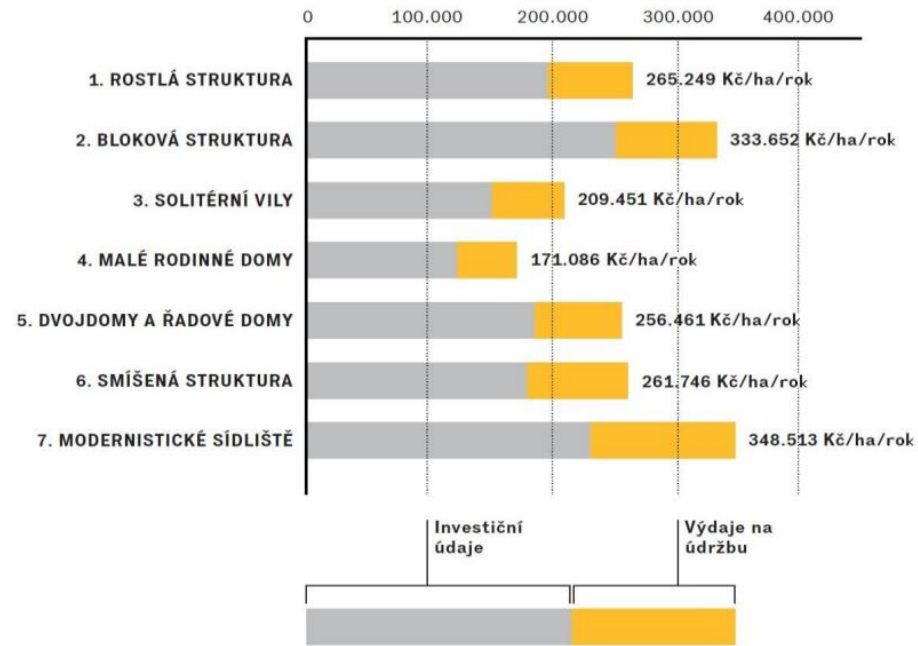
Development of the actual apartment sales prices index in Prague and regional capitals



Zdroj: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-Q2-2024-ENG.pdf>

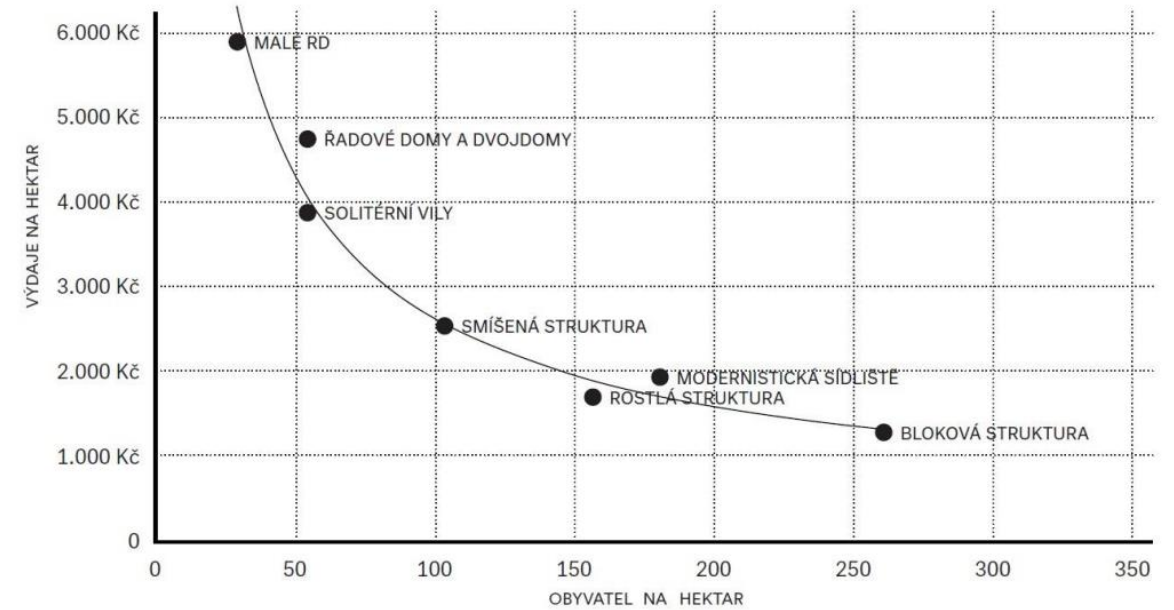
# Ekonomika měst

Graf 4: Celkové výdaje dle urbanistické struktury za rok



Zdroj: Hudeček T. a kol. (2016): Hustota a ekonomika měst

Graf 4: Srovnání hustoty obyvatelstva a celkových výdajů na danou strukturu v Kč



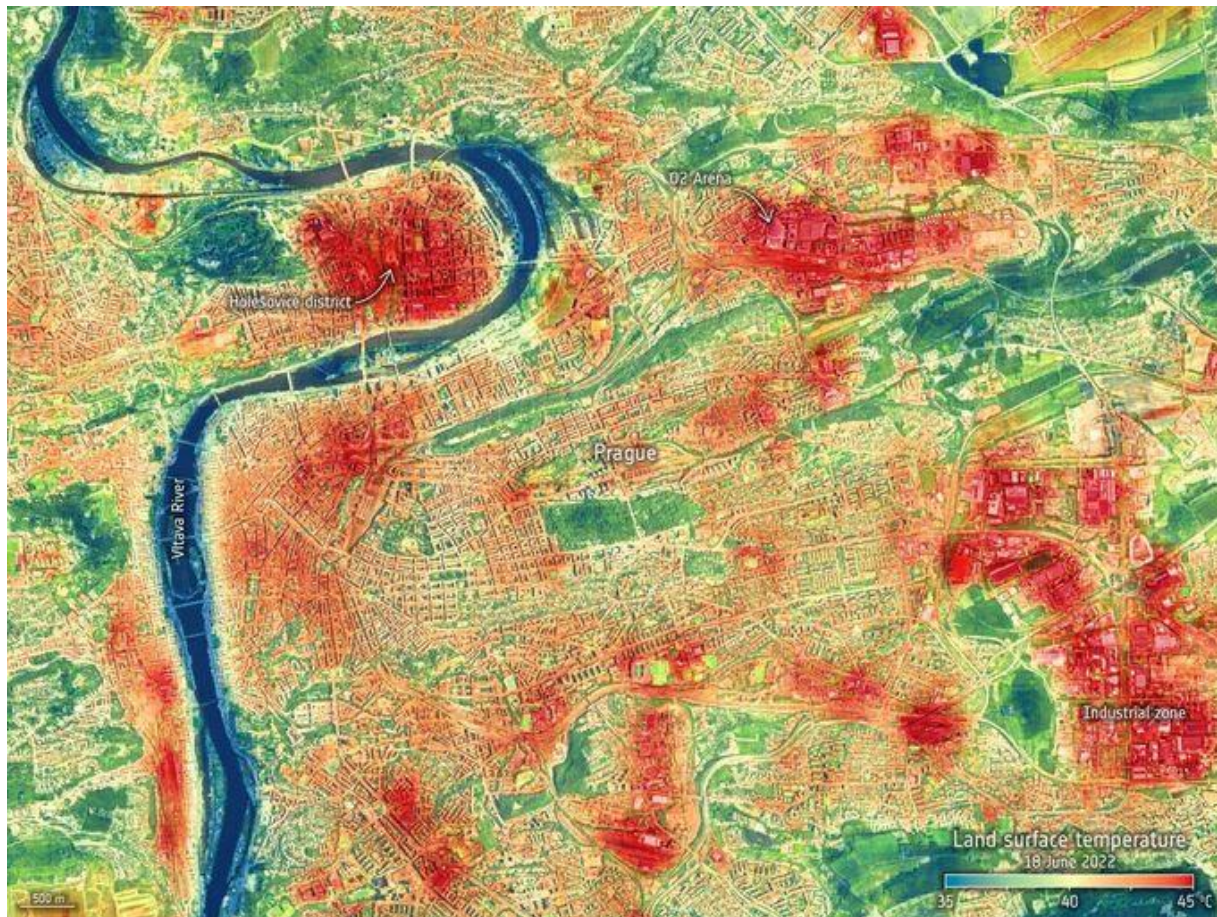
Zdroj: Hudeček T. a kol. (2016): Hustota a ekonomika měst



# Pražské strategie

- Aktualizace Strategického plánu hl. m. Prahy 2016
- Strategie pro adaptaci na změnu klimatu
- Strategie cirkulární ekonomiky
- Plán udržitelné mobility Prahy a Středočeského kraje
- .....
- Strategie pro hospodaření s dešťovou vodou

# Tepelné ostrovy



Zdroj: Evropská kosmická agentura, zveřejněno na [www.aktualne.cz](http://www.aktualne.cz), staženo 01/20225



**Pražská strategická dílna**

MANUÁLY  
METODIKY

PLATFORMY,  
IMPLEMENT.  
PODPORA

**MANUÁL  
UDRŽITELNÝCH  
MĚSTSKÝCH  
ČTVRTÍ**

# Pražské strategie

## SEZNAM CÍLŮ STRATEGICKÝCH DOKUMENTŮ PRAHY

170 Praha, Sešera navýše měřítka, Kancelář strategie a politiky úřadu hl. m. Prahy, úřad hl. m. Prahy  
Zdroj: Strategie a územní plánování hl. m. Prahy a příslušné strategické dokumenty hl. m. Prahy

2,60 m

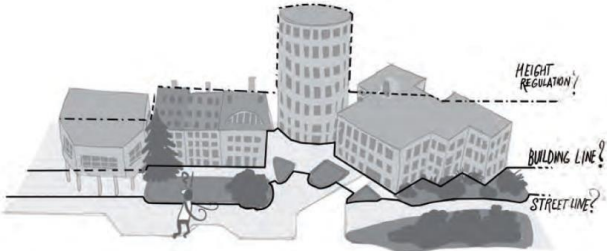
# 580 cílů ve 40 dokumentech

# Pražské stavební předpisy

----- PSP 2014

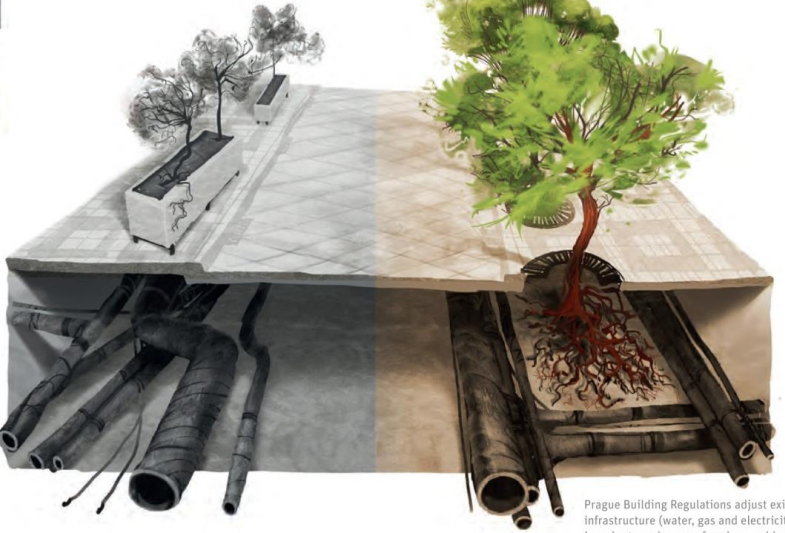
----- PSP 2016

----- PVP 2024



Prague Building Regulations ban billboards larger than 6m<sup>2</sup> within the developable area of the city.

Prague Building Regulations introduce requirements for new buildings based on the prevailing character of its surroundings.



Prague Building Regulations adjust existing infrastructure (water, gas and electricity supply) in order to make room for pipes, cables as well as tree roots.



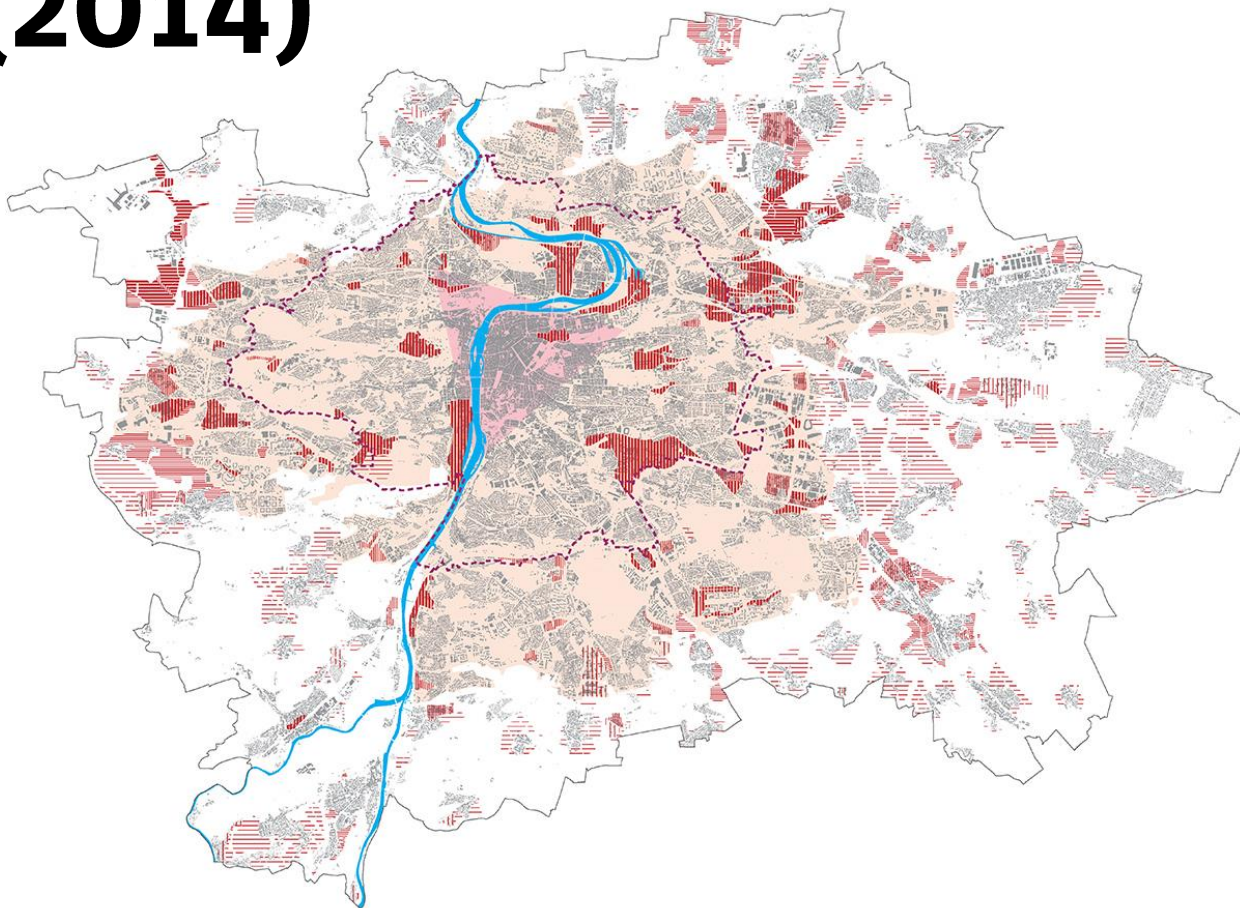
# Majetkové poměry brownfields



 Plochy potenciálu recyklace území

 Parcely ve vlastnictví hl. m. Prahy

# Transformační a rozvojové plochy pro MPP (2014)



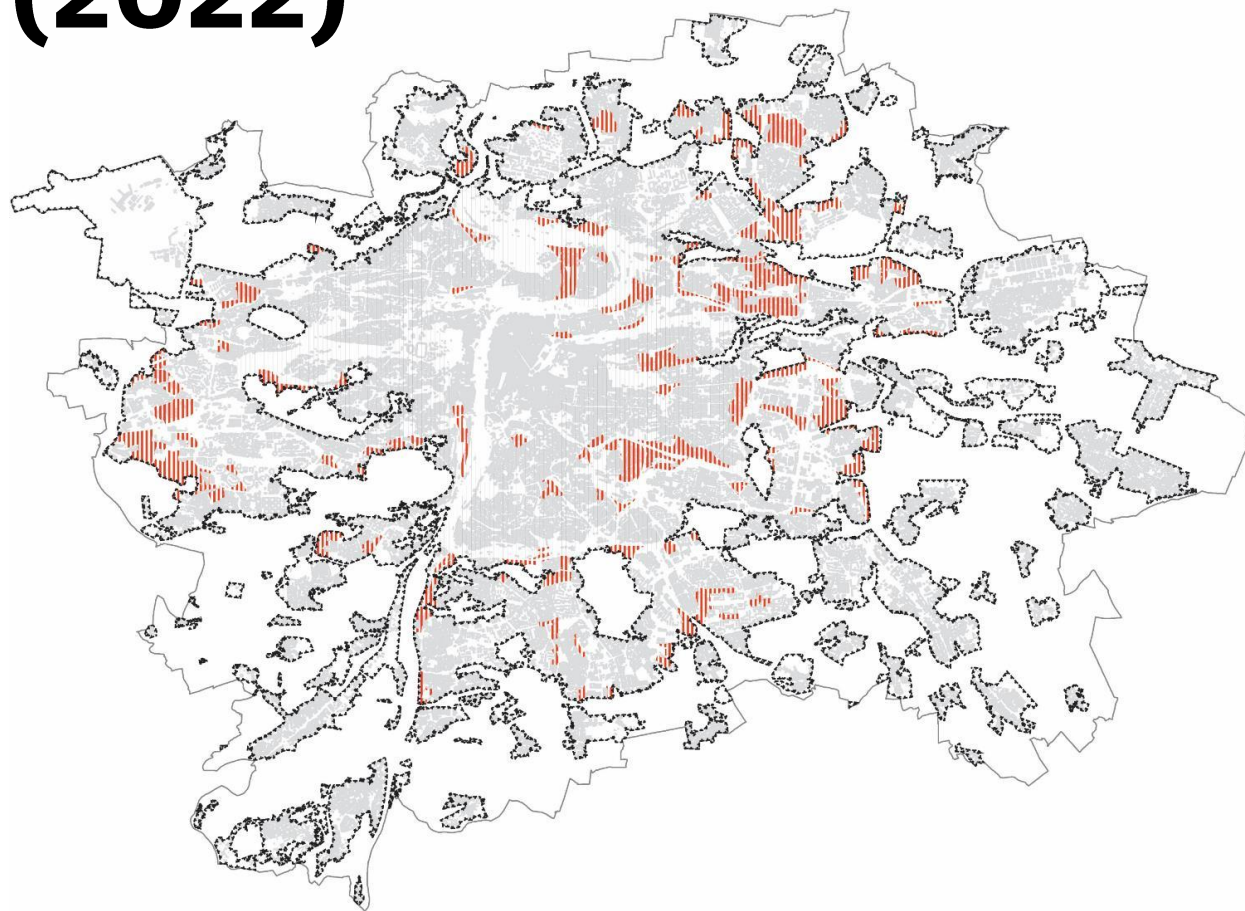
# Brownfields v MPP (2018)

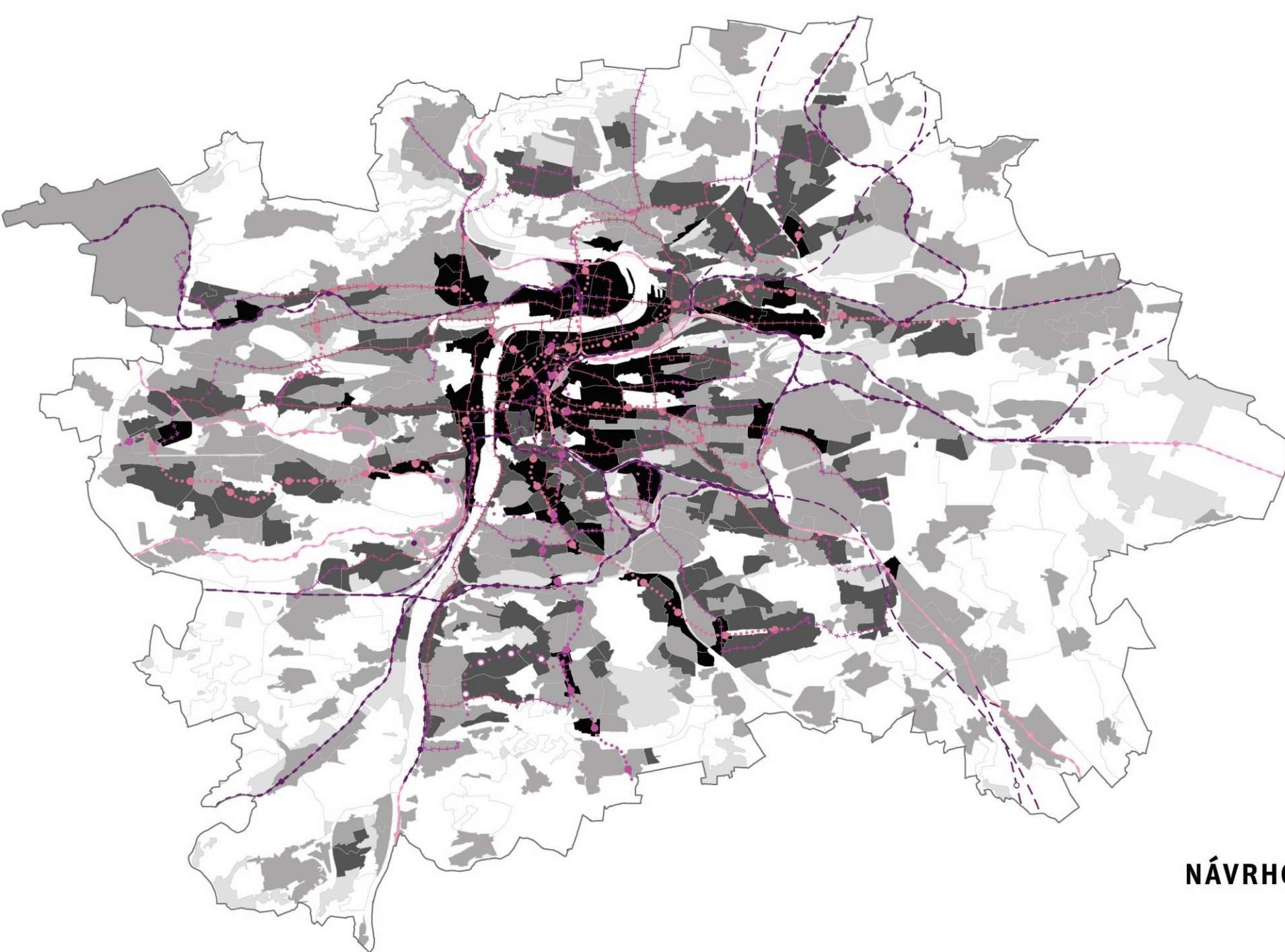
- Lokalita jako základní jednotka plánu
- Parametrická regulace ploch
- Plochy a koridory infrastruktury





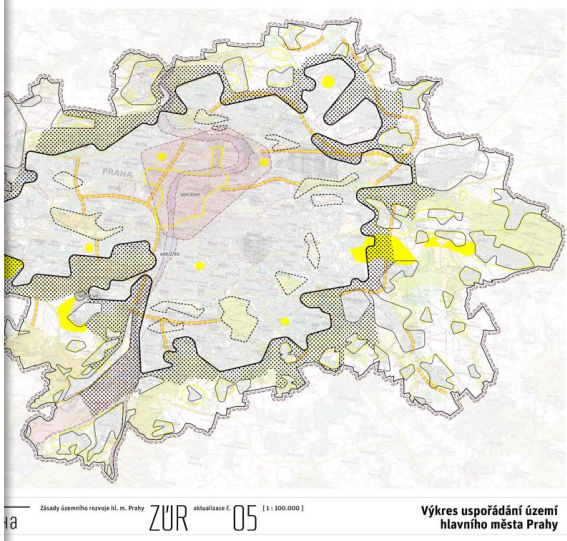
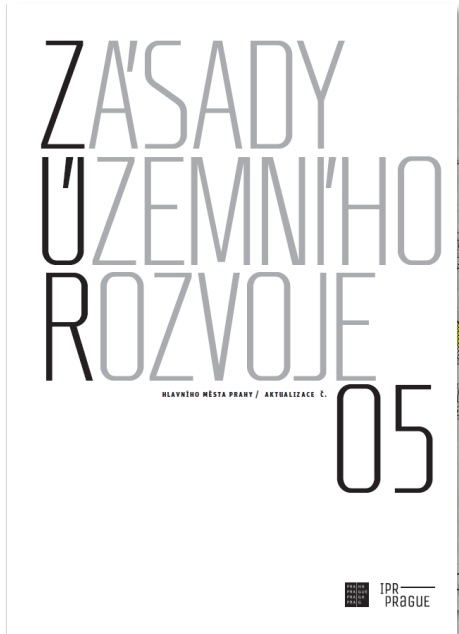
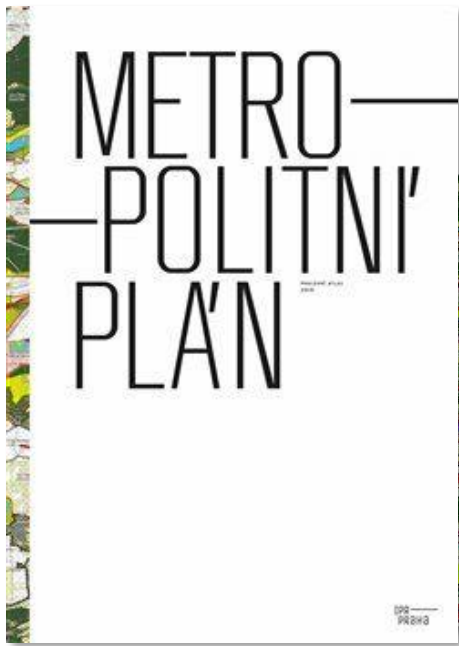
# Brownfields v MPP (2022)



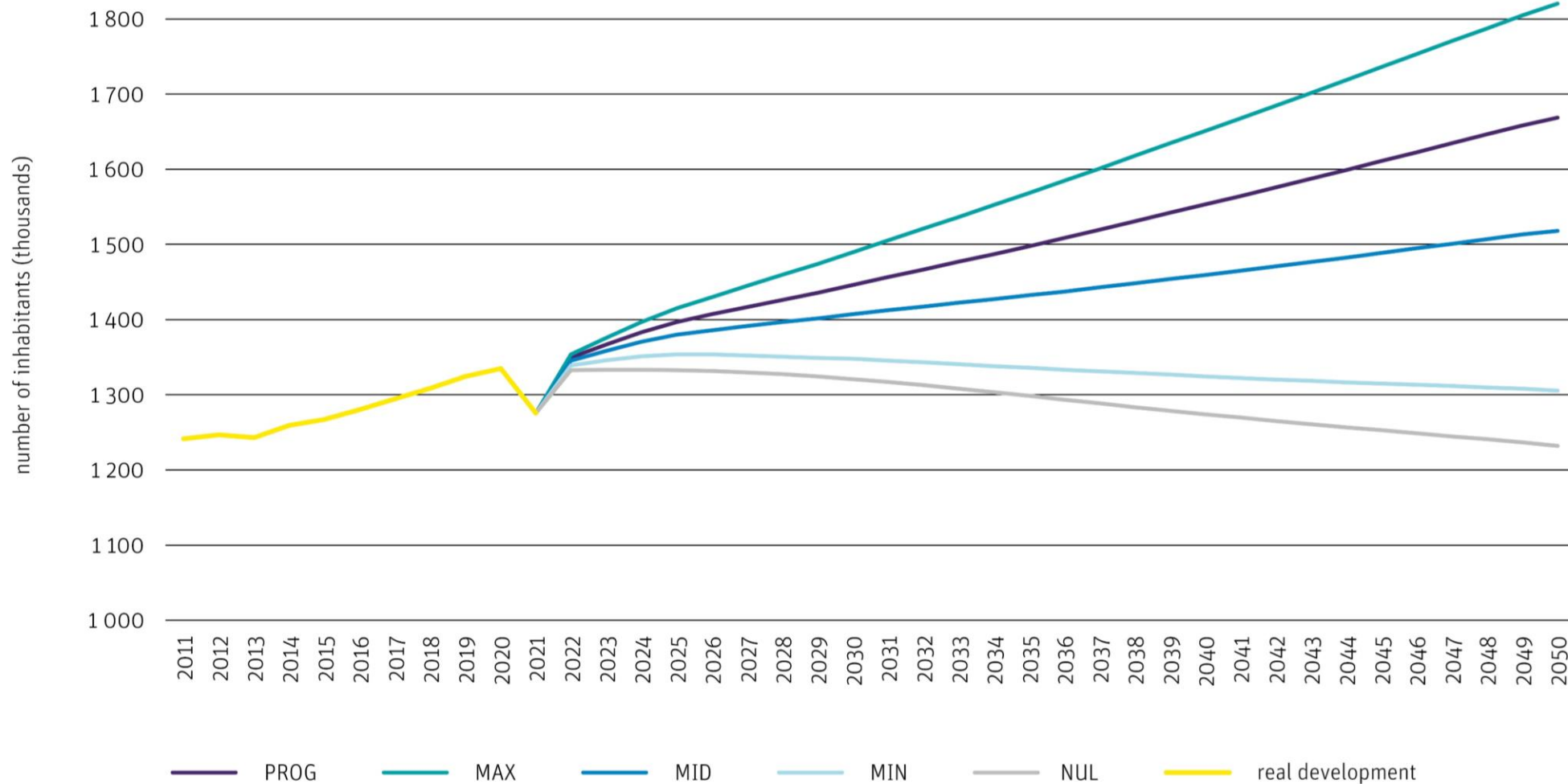


Návrhový index využití lokalit ilustruje tvorbu subcenter s vyšší mírou využití v návaznosti na infrastrukturu.

**NÁVRHOVÝ INDEX VYUŽITÍ LOKALIT**



# Prognóza a projekce obyvatel Prahy



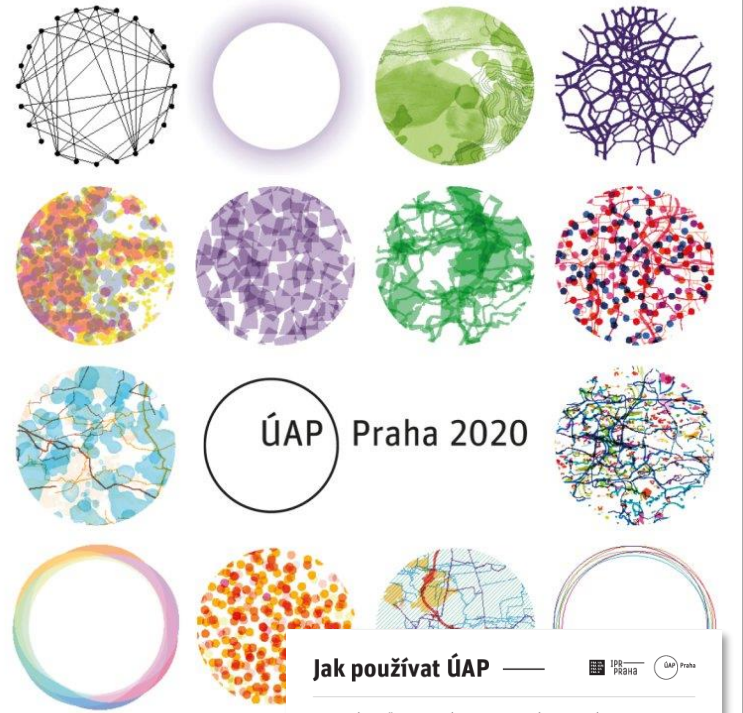
**Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech**  
 — Aktuální vývoj  
 09/2021

**Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobé nájmutí**  
 02/2024

**Produkcční plochy v Praze: Analýza stavu a vývoje produkčních ploch mezi lety 2010–2020**  
 12/2023

**Cizinci v Praze — Analýza a prognóza vývoje**  
 03/2024

**Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze v roce 2022**  
 06/2023  
 RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D., Mgr. Nina Dvořáková, Ph.D., Ing. Jakub Hrabý,  
 Ing. arch. Lukáš Kopp, Mgr. Veronika Markáňová, Ing. arch. Hana Peckelová



ÚAP

Praha 2020

**Jak používat ÚAP**

**CO JSOU ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY A JAKÁ JE JEJICH ZÁVAZNOST?**

**Územně analytické podklady (ÚAP) obsahují:**

- územní plán
- výhled území
- záměry území
- hodnoty území
- územní studie území
- problémy území

**ÚAP jsou územně plánovací podklady**

- průběžně aktualizované dokumenty a analytické podklady (do 4 let před aktualizací)
- podklad pro územní a strategické plánování Prahy, pro sdělování územní úpravy, územních a ekologických hodnot a souvisejících úkolů
- zákon č. 183/2006 Sb. o územně plánovací a územně plánovací území
- výstřední č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovacím dokumentaci a územně plánovacím územně plánovacím území
- restruktura a příslušné orgány je třeba na území
- územně plánovací území
- územně plánovací území (pauza může o území vyplývající z územně plánovací území)
- zákon č. 183/2006 Sb. o územně plánovací a územně plánovací území
- zákon č. 500/2006 Sb. o územně plánovacím územně plánovacím území

**JAKÉ JSOU VÝSTUPY ÚAP?**

**DOCUMENTACE ÚAP** → [map.praha.cz/ucastnik](http://map.praha.cz/ucastnik)

- ÚAP území
- ÚAP území
- Územně plánovací území
- Územně plánovací území

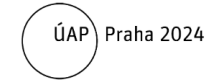
**PORTÁL ÚAP** → [map.praha.cz](http://map.praha.cz)

- Atlas ÚAP: Územně plánovací území a územně plánovací území
- Interaktivní testy: Územně plánovací území a územně plánovací území
- Katalog území: Územně plánovací území a územně plánovací území
- 4 povinné výstupy: Územně plánovací území a územně plánovací území
- Katalog indikátorů a metrik: Územně plánovací území a územně plánovací území
- Katalog měřících částí: Územně plánovací území a územně plánovací území

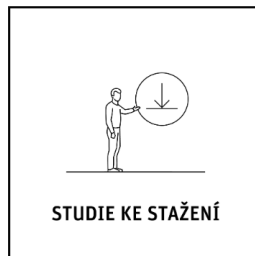
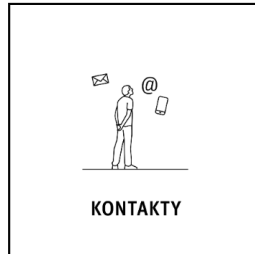
ÚAP území: 1. Územně plánovací území, 2. Územně plánovací území, 3. Územně plánovací území, 4. Územně plánovací území, 5. Územně plánovací území, 6. Územně plánovací území, 7. Územně plánovací území, 8. Územně plánovací území, 9. Územně plánovací území, 10. Územně plánovací území, 11. Územně plánovací území, 12. Územně plánovací území, 13. Územně plánovací území, 14. Územně plánovací území, 15. Územně plánovací území



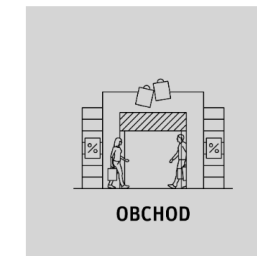
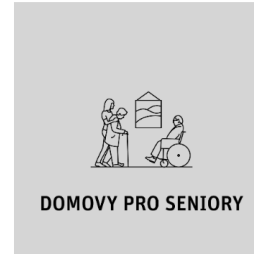
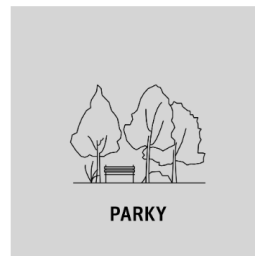
# Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti | Praha 2023–2050



## Projekt



## Dashboards hlavních výsledků





## Co Dashboard Základní školy ukazuje?

Dashboard je nástrojem pro prohlížení hlavních výsledků studie POV. Kontext výsledků, stejně jako další analýzy a data jsou součástí textové části projektu a jeho příloh. [↓ Kapitola 3/ Školství ke stažení.](#)

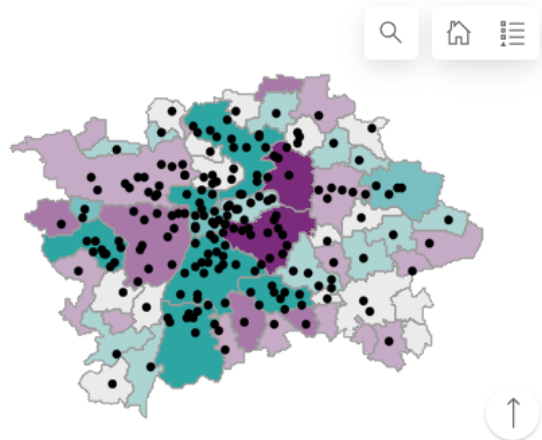
Mapová pole a velké číselníky obsahují údaje o kapacitní dostatečnosti základních škol (ZŠ) zřizovaných MČ. Pomocí tohoto ukazatele sledujeme, zda počet evidovaných rejstříkových míst v ZŠ odpovídá počtu dětí ve sledované referenční skupině.

Pro výpočet současného stavu jsou využity údaje o populační velikosti referenční skupiny pražských dětí věku 6 až 15 let v roce 2023. Počet míst v ZŠ je údaj evidovaný ve školském rejstříku spravovaném MŠMT za školní rok 2022/2023. Rejstříkové kapacity mohou být nepřesné a reálné jsou často nižší. V letech 2030 a 2050 jsou pro výpočet použity údaje z demografické prognózy (PROG) a projekcí a současný počet míst v ZŠ.

Ideální stav nastává tehdy, pokud nejsou identifikovány nedostatky míst v ZŠ, tedy hodnoty kapacitní dostatečnosti jsou kladné nebo nulové a teoreticky je možné umístit všechny děti do ZŠ.

Dostupnost ZŠ hodnotíme také na základě podílu všech dětí ve věku 6 až 14 let v docházkovém pásmu 600 m

### Současný stav ve školním roce 2022/2023



Powered by Esri

Kapacitní nedostatek/přebytek

# 5 825

míst v ZŠ zřizovaných MČ (rejstříkové kapacity)

Počet ZŠ zřizovaných MČ

# 195

Rejstříková kapacita ZŠ

# 130 400

(zřiz. MČ)

Počet dětí

# 124 575

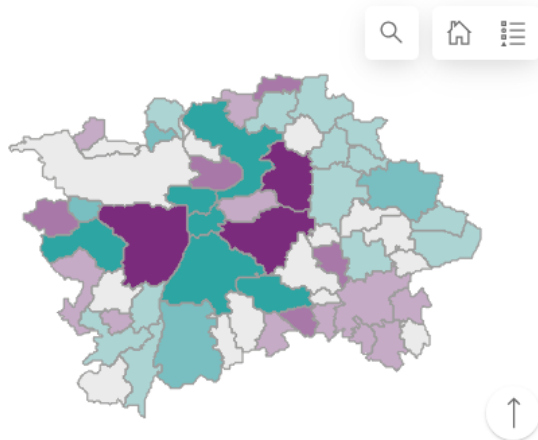
v referenční skupině 6-15 let

Podíl dětí 6-14 let

# 68,0 %

v dostupnosti ZŠ do 800 m

### 2030



Powered by Esri

Kapacitní nedostatek/přebytek

# 7 416

míst v ZŠ zřizovaných MČ (rejstříkové kapacity)

PROG

MAX

# 1 534

MAX

# 4 341

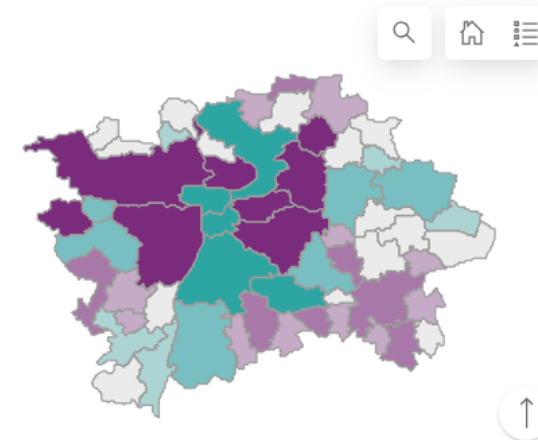
MIN

# 8 184

MIN

# 5 324

### 2050



Powered by Esri

Kapacitní nedostatek/přebytek

# -9 254

míst v ZŠ zřizovaných MČ (rejstříkové kapacity)

PROG

MAX

# -43 721

MAX

# -22 053

MIN

# 837

MIN

# 37 150



# ÚZEMNÍ STUDIE PAMÁTKOVÉ REZERVACE V HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE

návrhová část



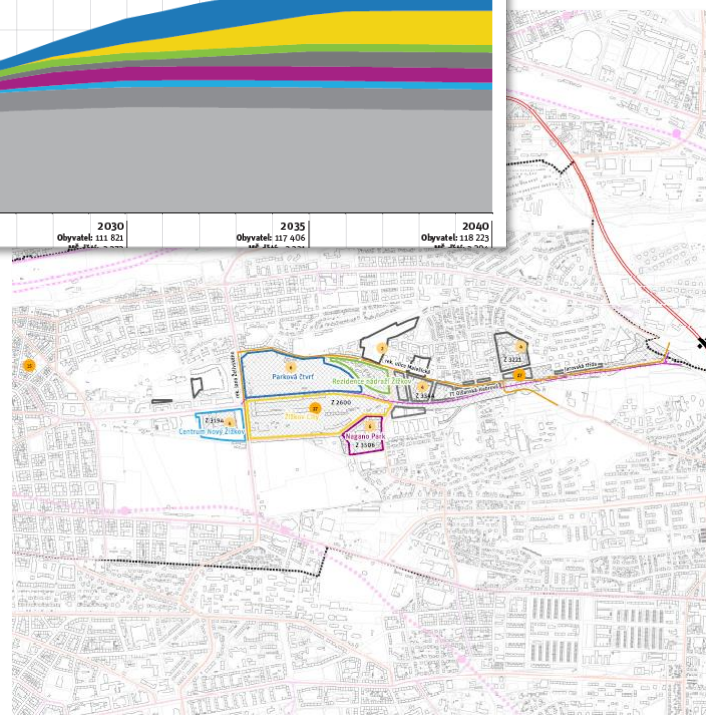
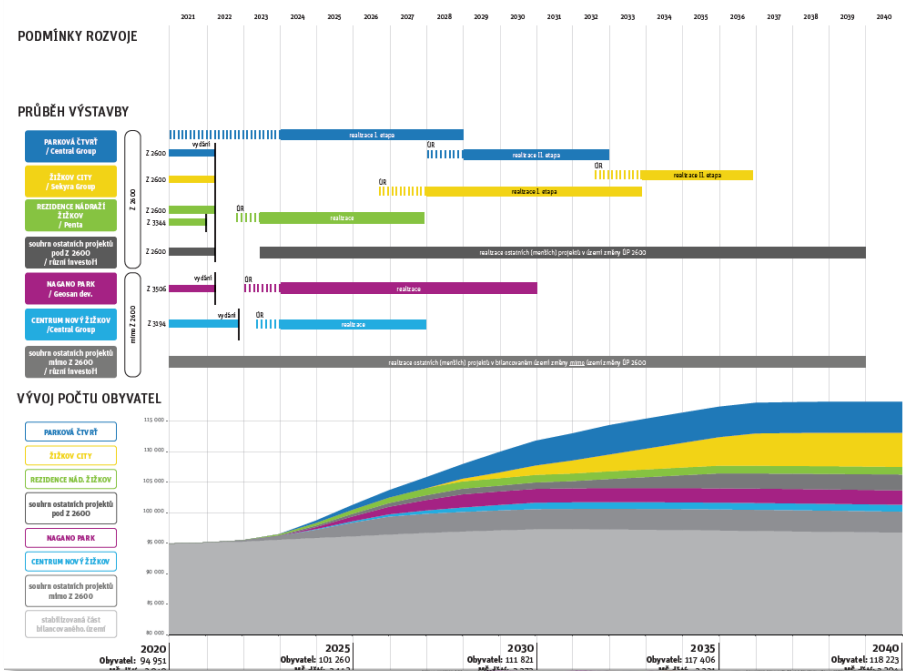
# ÚZEMNÍ STUDIE LETŇANY - KBELÝ

Principy návrhu  
PRACOVNÍ VERZE



## HARMONOGRAM ROZVOJE NNŽ 2020 – 2040

pracovní verze dokumentu



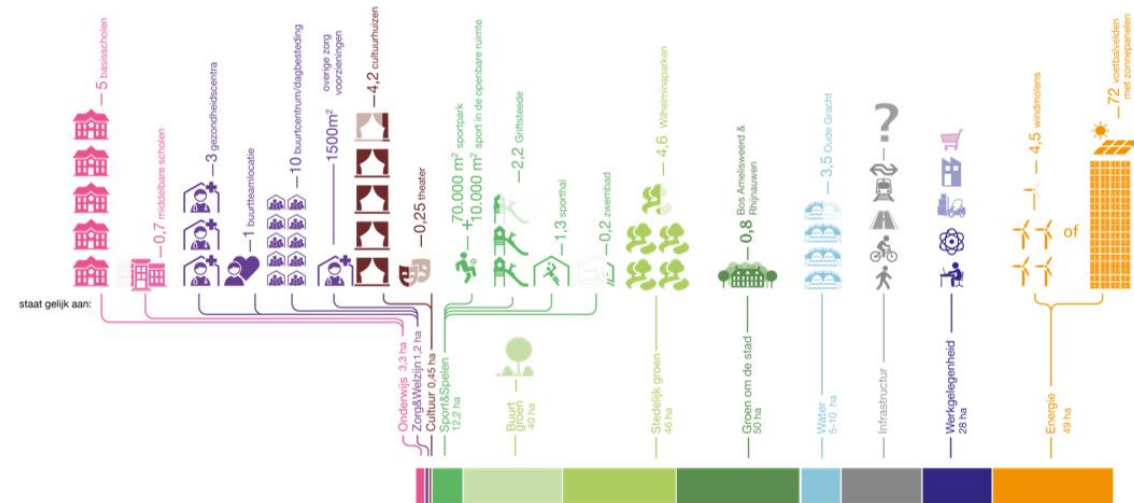


# Udržitelná výstavba

Inspirace v zahraničí a komplexní záběr jako podklad pro přípravu vlastních nástrojů pro podporu udržitelné výstavby.



Utrecht: BARCODE – vizualizace vyvážení funkčního využití území



# Udržitelná výstavba

## Dvě „vlastní“ příručky



[IPR Praha: Rozvoj  
městských čtvrtí](#)

# Rozvoj městských čtvrtí

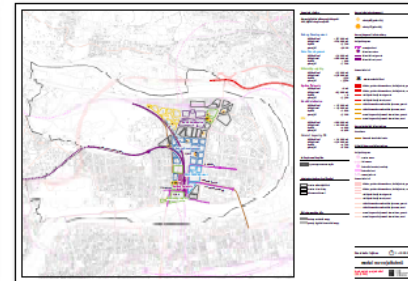
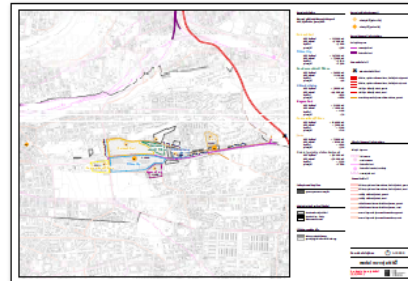
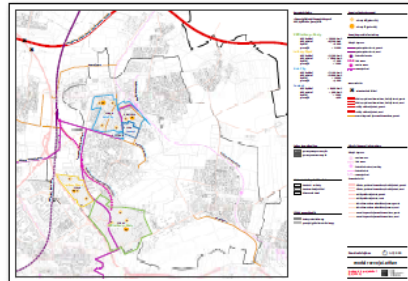
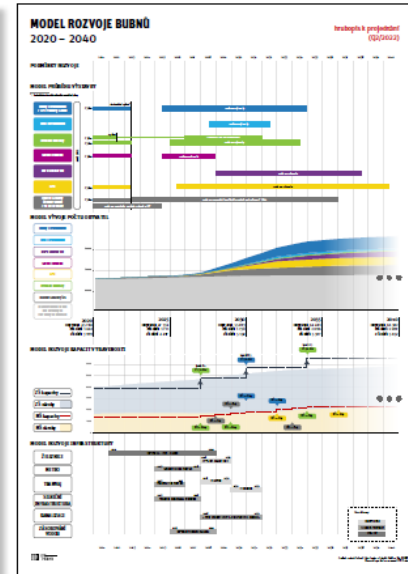
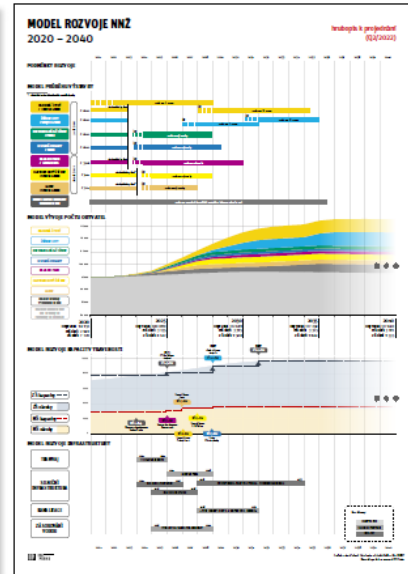
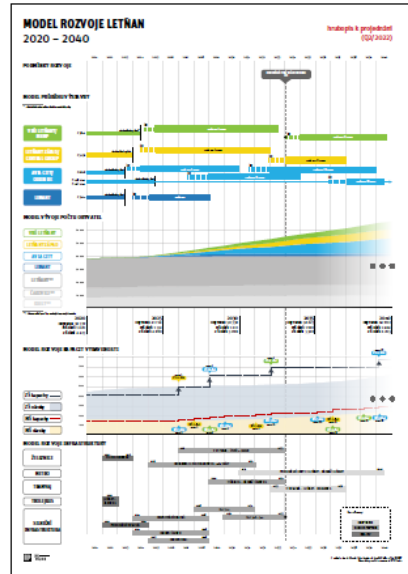
průběh výstavby

vývoj počtu obyvatel

kapacity vybavenosti

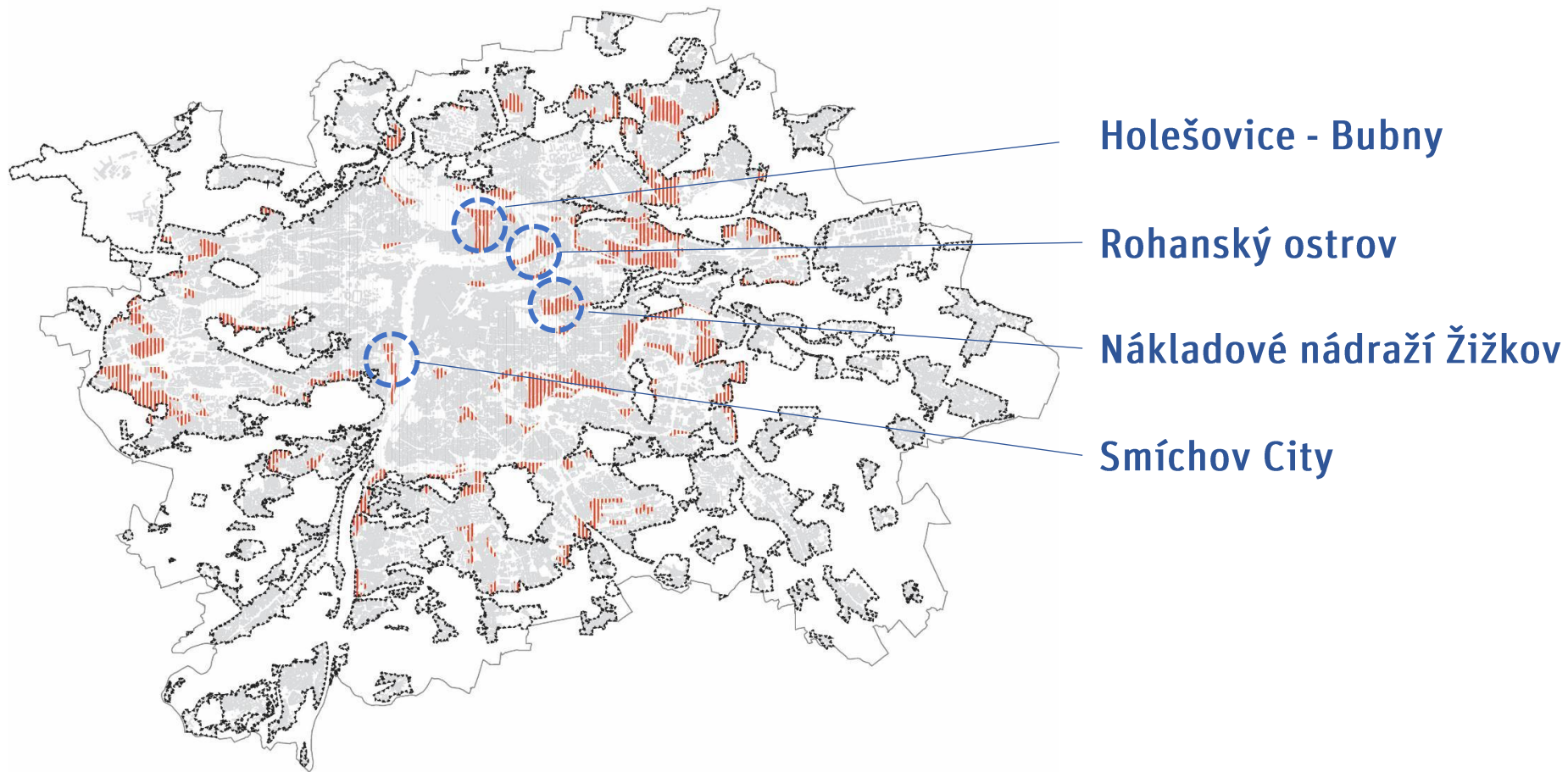
rozvoj infrastruktury

koordinační  
výkres

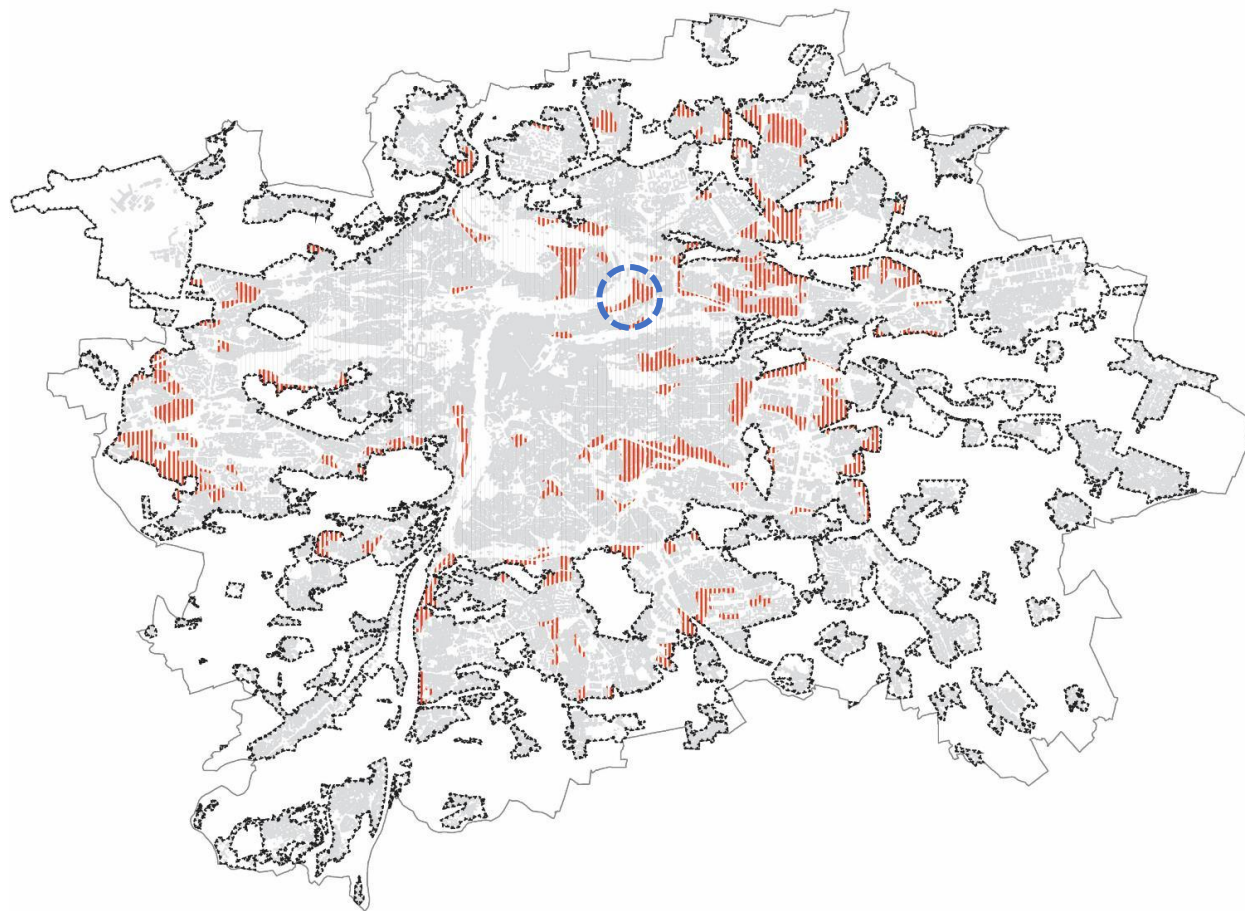


# **4 příklady pražských brownfiledů**

# 4 příklady pražských brownfieldů



# Rohanský ostrov

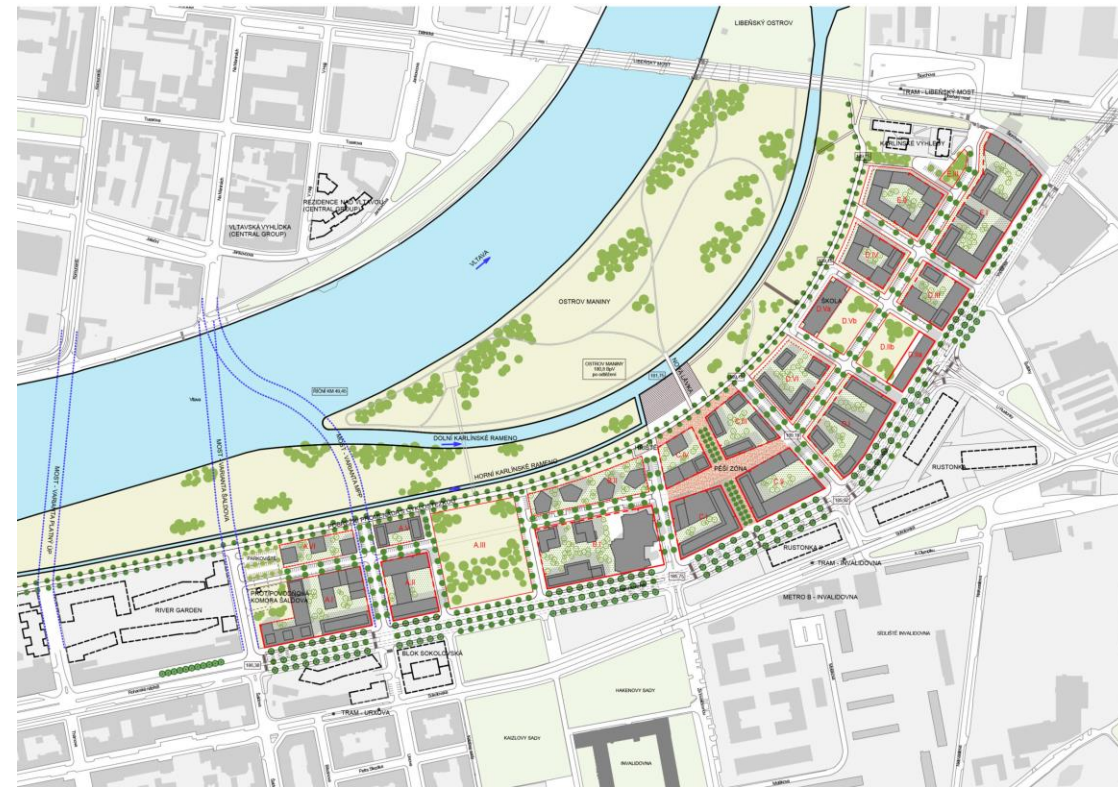
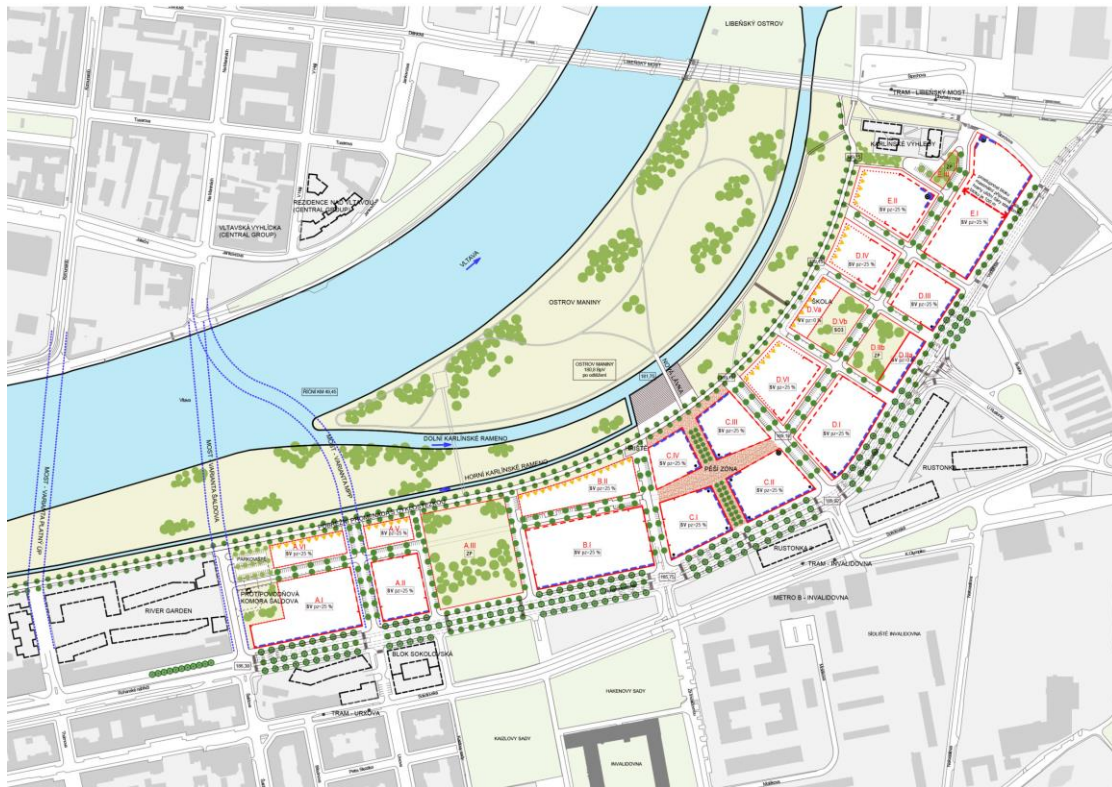


# Rohanský ostrov

autoři studie: PAVEL HNILIČKA ARCHITECTS+PLANNERS  
rok: 2018



# Rohanský ostrov



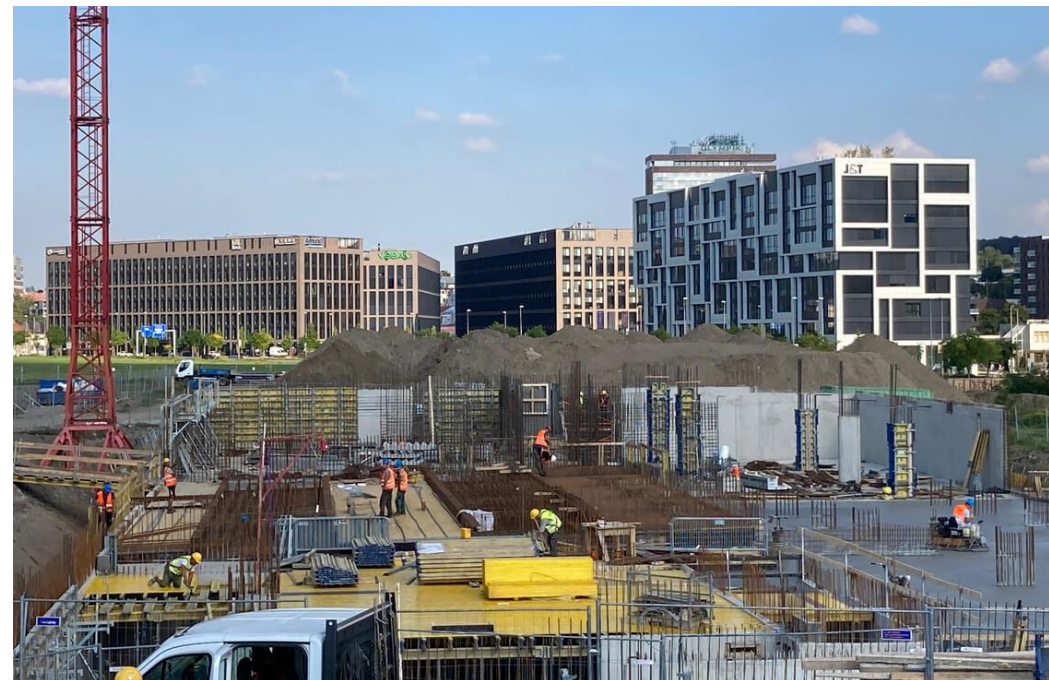
autoři studie: PAVEL HNILIČKA ARCHITECTS+PLANNERS  
rok: 2018



# Rohanský ostrov



zdroj: J&T Real Estate



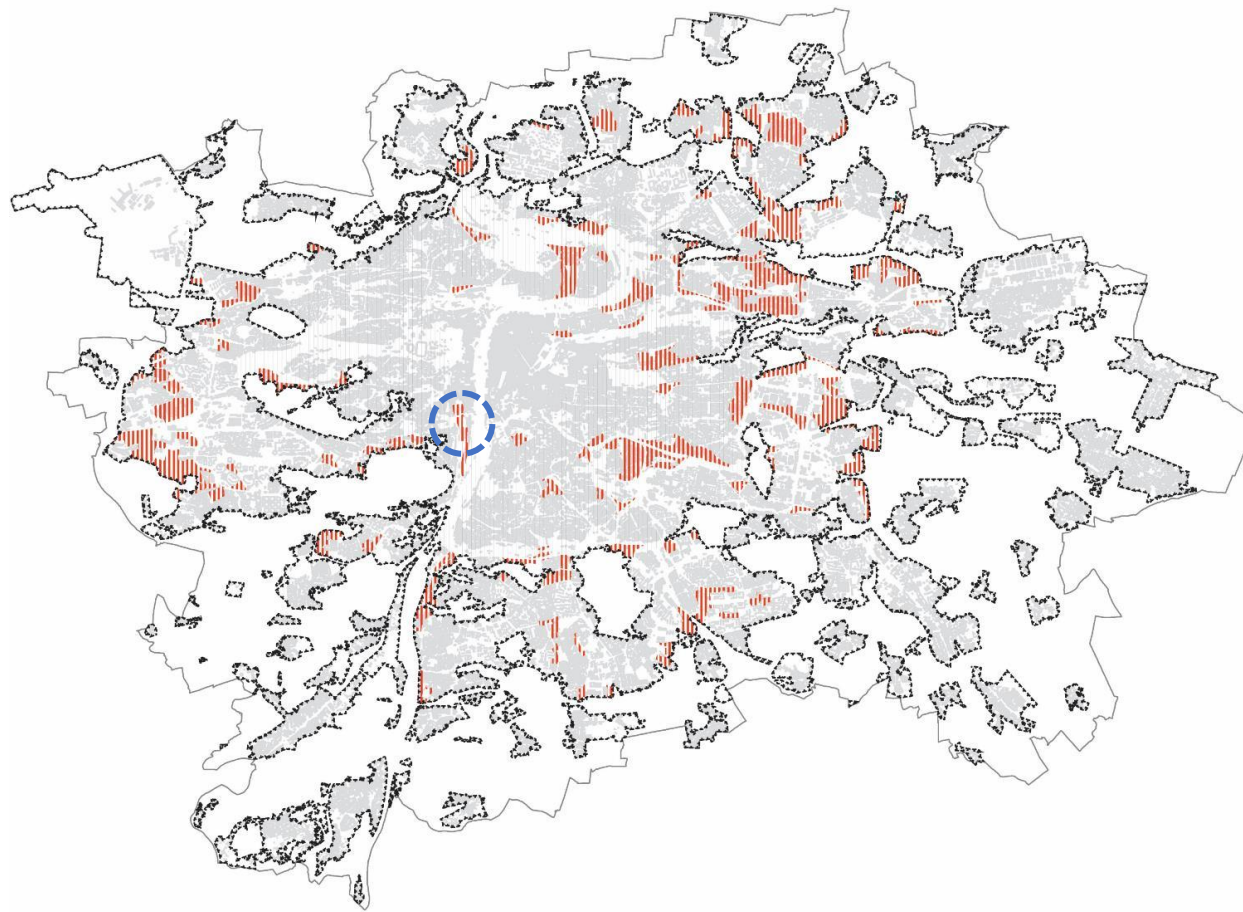
zdroj: SEKYRA GROUP

# Rohanský ostrov

autoři návrhu: OMGEVING+FISER+VRV+SINDLAR  
rok: 2023



# Smíchov City



# Smíchov City



## O PROJEKTU

# Projekt v bodech

### HARMONOGRAM

Zahájení: 2007

Dokončení: 2037

### KOLIK TO BUDE STÁT?

15–20 mld. Kč

### KDO TO BUDE DĚLAT?

Kuba & Pilař architekti

A69 – architekti

Haascookzemmrich STUDIO 2050

Chalupa architekti

LÁBUS AA – architektonický ateliér

D3A

Projektíl architekti

Rozloha: 20 ha

9000 pracovních míst

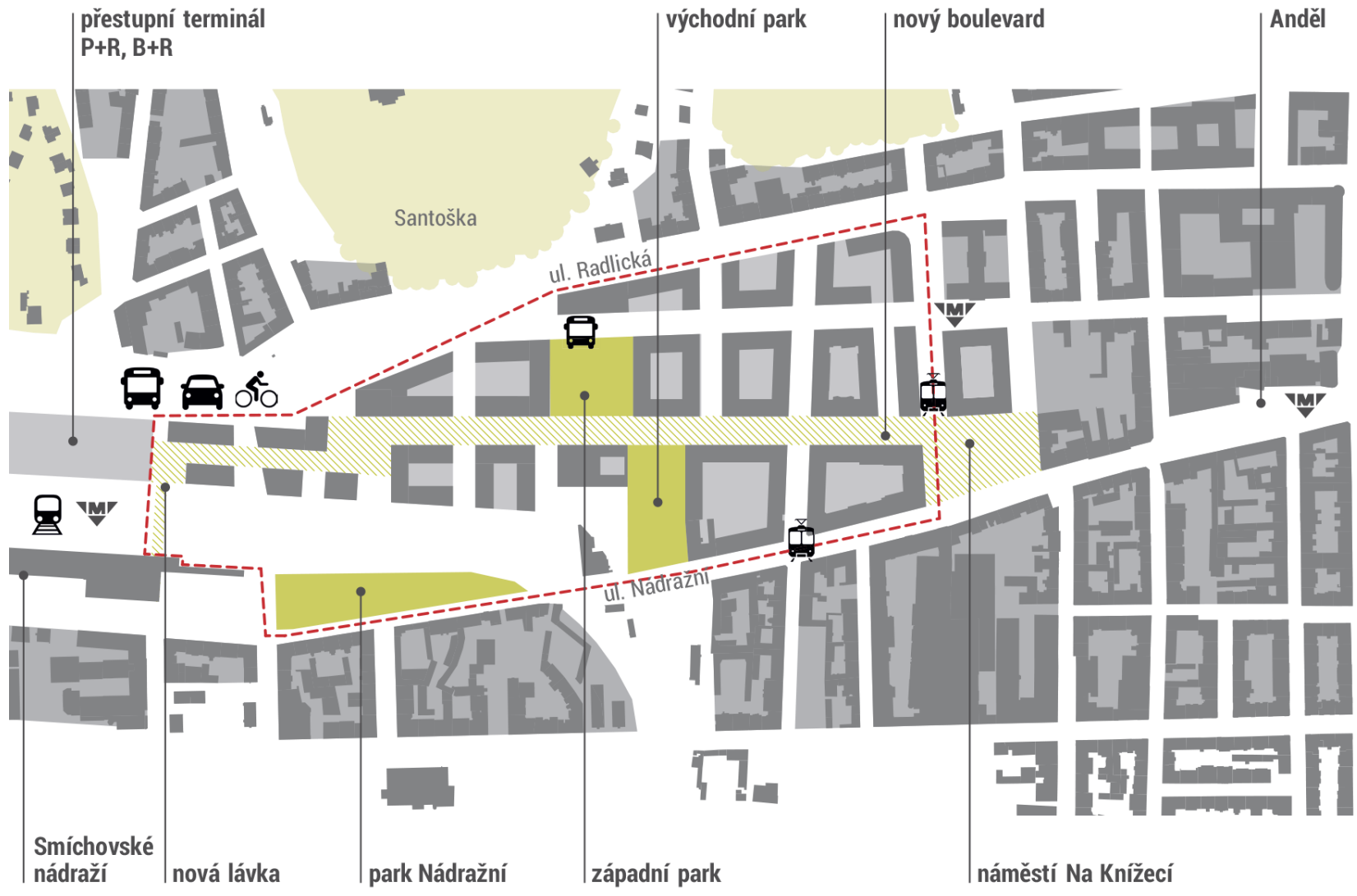
(190 000 m<sup>2</sup> HPP)

3300 obyvatel

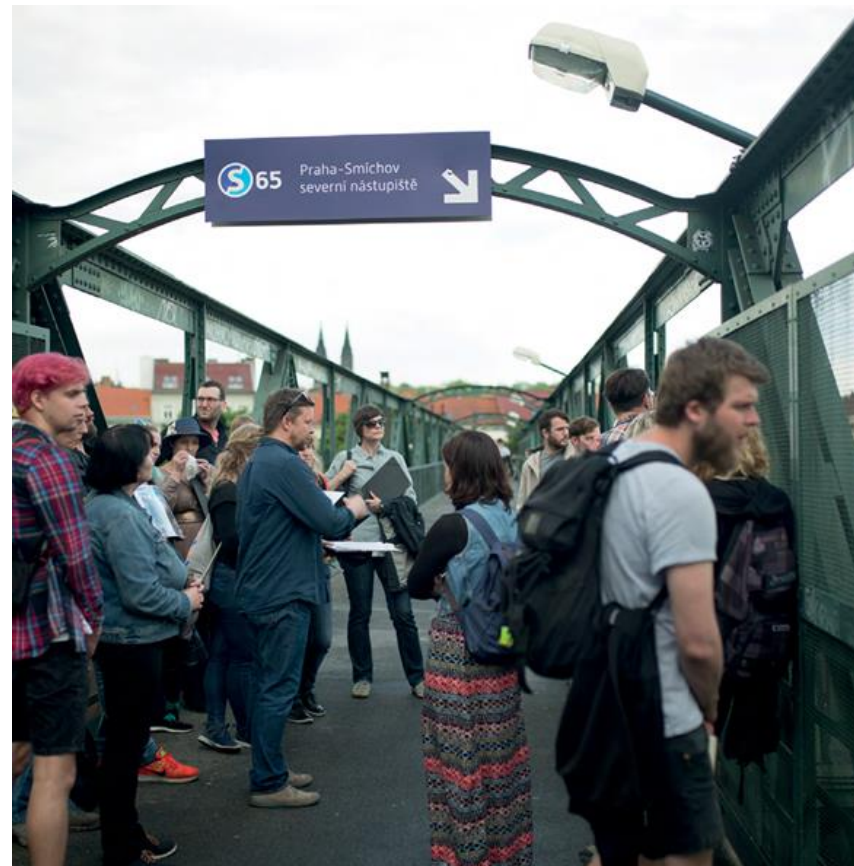
Park

Pěší promenáda

Základní škola



# Smíchov City



STRAHA  
X  
ODPOVĚD  
MĚSTA  
(VĚRŤ)

TRHY  
X  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
OLŠANSKÁ  
ZÁST.  
BUDOVY  
VĚRŤ  
MĚSTA

NAPĚN  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

#TUNICE

PORADNÁ  
PRO VĚRŤ  
TUNICE

KUMULOVANÁ  
VĚRŤ  
V MĚSTĚ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

UDRŽOVANÁ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

SOCIÁLNÍ  
BYDLENÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

LOKÁLNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

FUNKČNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

NÁRODNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

MEZINÁRODNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

VARIABILNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

SPOLUPRÁCE  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

DŮLEŽITÁ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

STŘEDNÍ  
KREATIVNÍ  
AKTIVITY  
KREATIVNÍ

BULVÁR

31E  
LÝBEŤSKÝ  
BLOK

VĚTV. ÚSTŘEŽNÍ  
VE  
VĚRŤ. PR.

2

otevřené t

# Smíchov City

Unikátní  
spolupráce



Rozhodnutí o zapojení veřejnosti do tvorby projektu vzniklo na základě dohody o spolupráci městské části Praha 5, investora Smíchov Station Development, a. s. (Sekyra Group, a. s., a České dráhy, a. s.) a Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Spolupráci zastřešilo memorandum podepsané na konci dubna 2017, ve kterém se aktéři zavázali postupovat v součinnosti a na základě společného participačního plánovacího procesu, následně se dohodnout na způsobu zpracování výsledků zapojení veřejnosti do projektu. Další důležitou částí dohody bylo vytvořit systém budoucí správy v rámci projektu nově vybudovaných veřejných prostor a objektů občanské vybavenosti. Záštitu nad procesem participace převzala náměstkyně primátorky hl. m. Prahy pro územní rozvoj Petra Kolínská.



Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy je odborným garantem participačního plánování. Má dohled nad procesem a metodikou procesu zapojení veřejnosti a nad nezávislým zpracováním jeho výstupů.



Městská část Praha 5 koordinuje proces participace, informuje veřejnost o možnosti zapojení a následně o zapracování výsledků participace do plánování budoucí čtvrti.



Investorem projektu Smíchov City je společnost Sekyra Group. Podněty veřejnosti získané v procesu participace zohlední v projektu veřejných prostor a v budoucí vybavenosti čtvrti.



Partnerem projektu Smíchov City je společnost České dráhy, na jejichž pozemcích se uskuteční výstavba.



Urbanistický koncept projektu vytvořili A69 architekti.





# Smíchov City

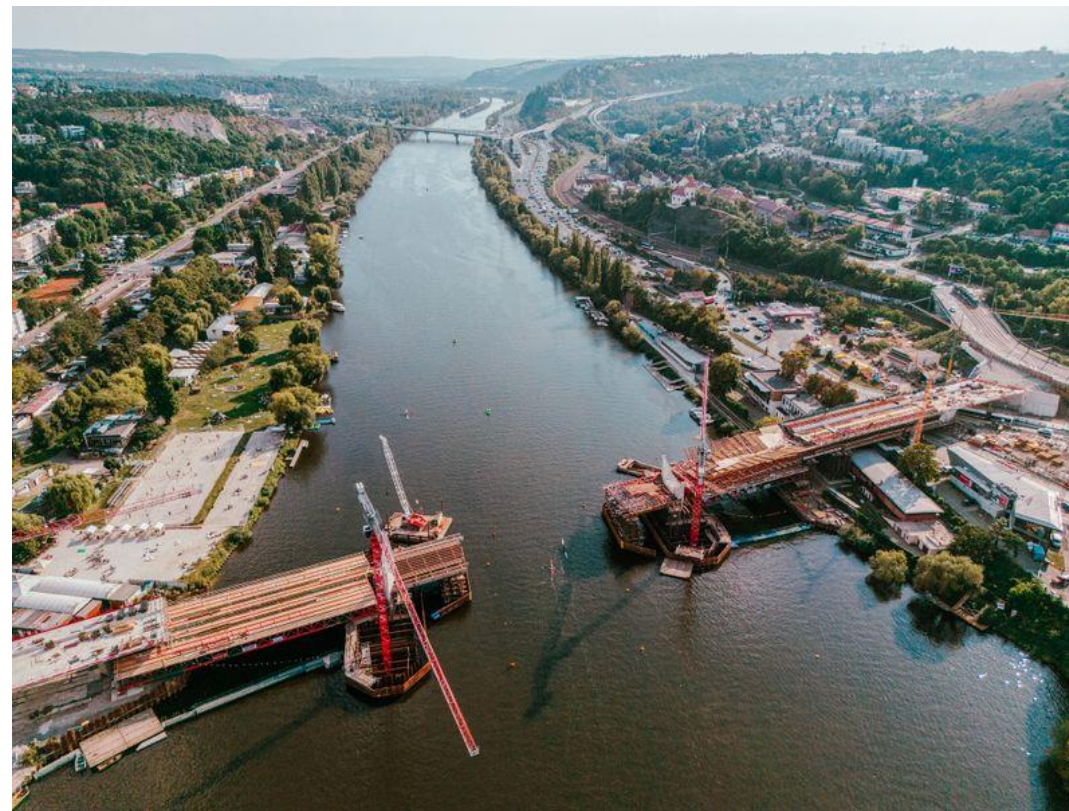
autoři návrhu: A69 architekti  
rok: 2023



# Smíchov City



autoři návrhu: Baumschlager Eberle Architekten & Pavel Hnilička A+P  
rok: 2018



autoři návrhu: Atelier6  
rok: 2018

# Smíchov City



# Smíchov City

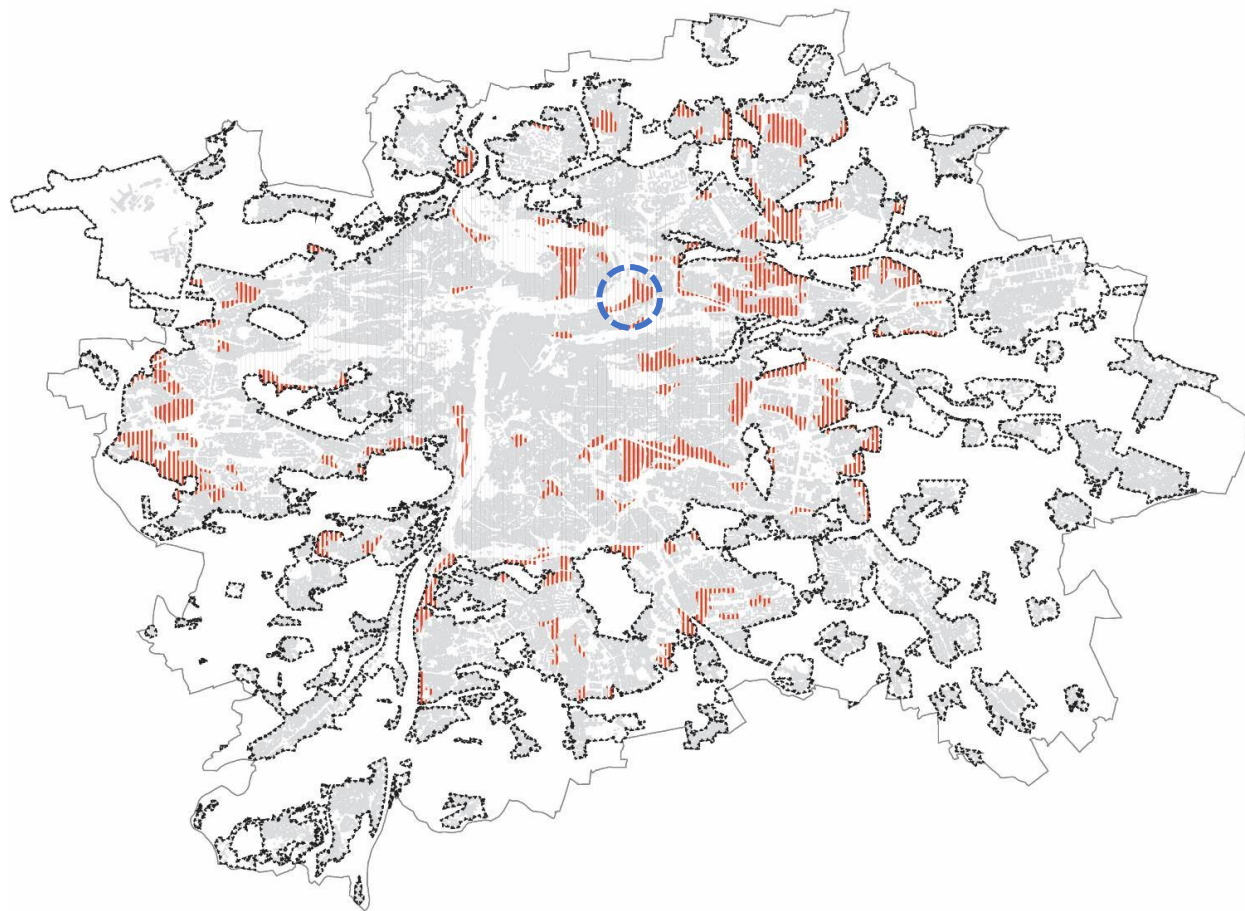


# Smíchov City



Zdroj: Smíchov City | Minib

# Nákladové nádraží Žižkov







# Nákladové nádraží Žižkov

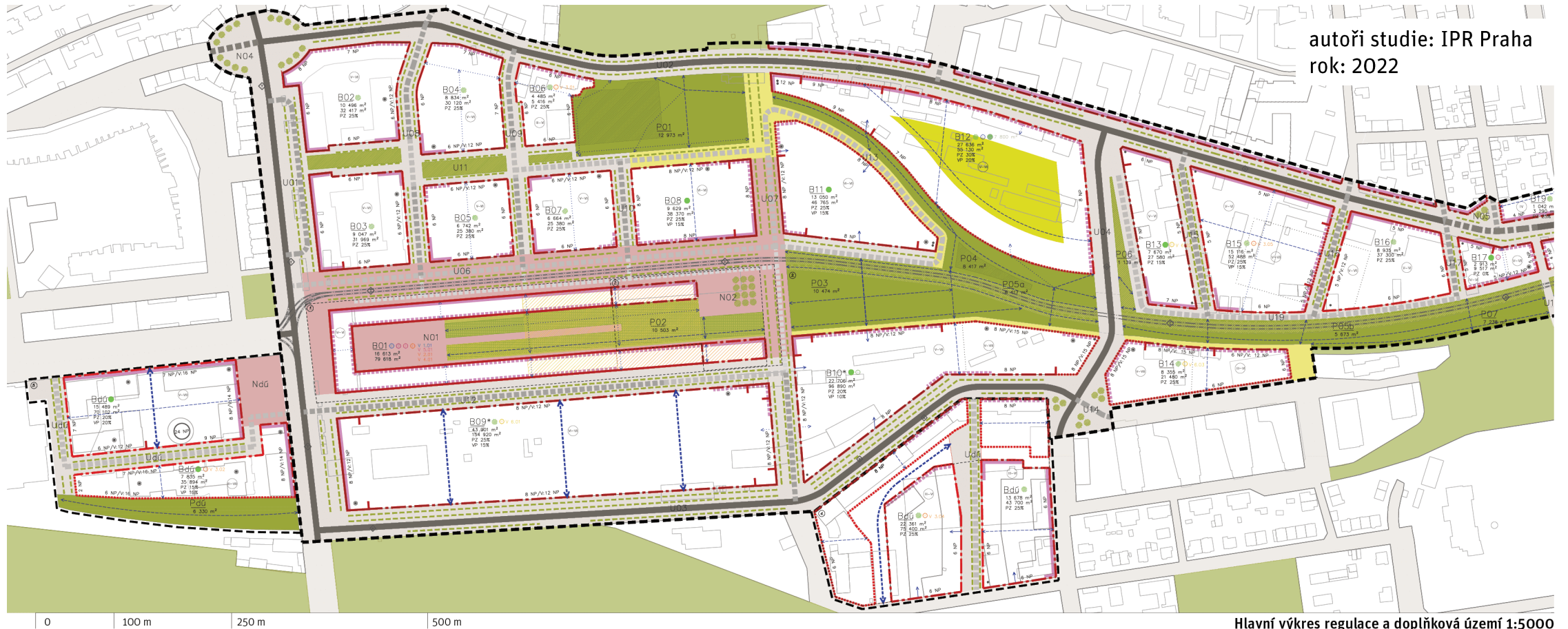
autoři studie: IPR Praha  
rok: 2022



# Nákladové nádraží Žižkov



# Nákladové nádraží Žižkov



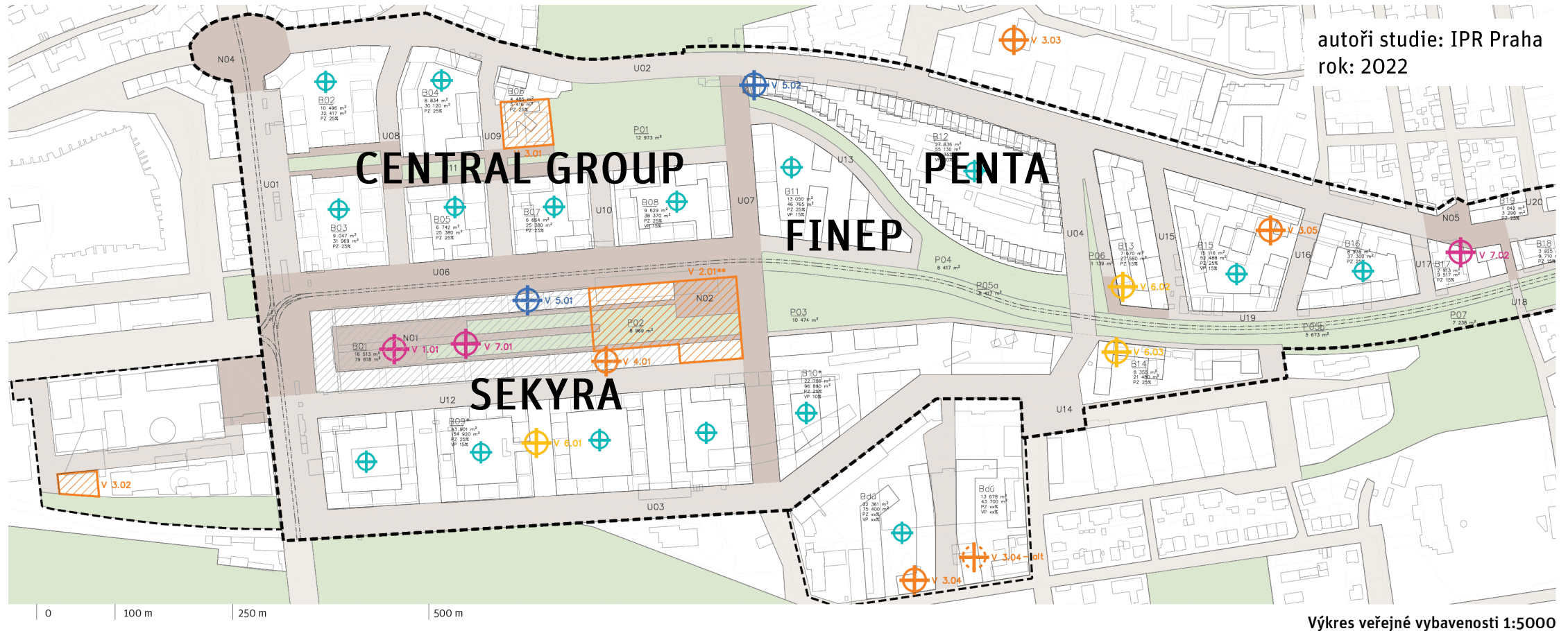
autoři studie: IPR Praha  
rok: 2022

Hlavní výkres regulace a doplňková území 1:5000

# Nákladové nádraží Žižkov



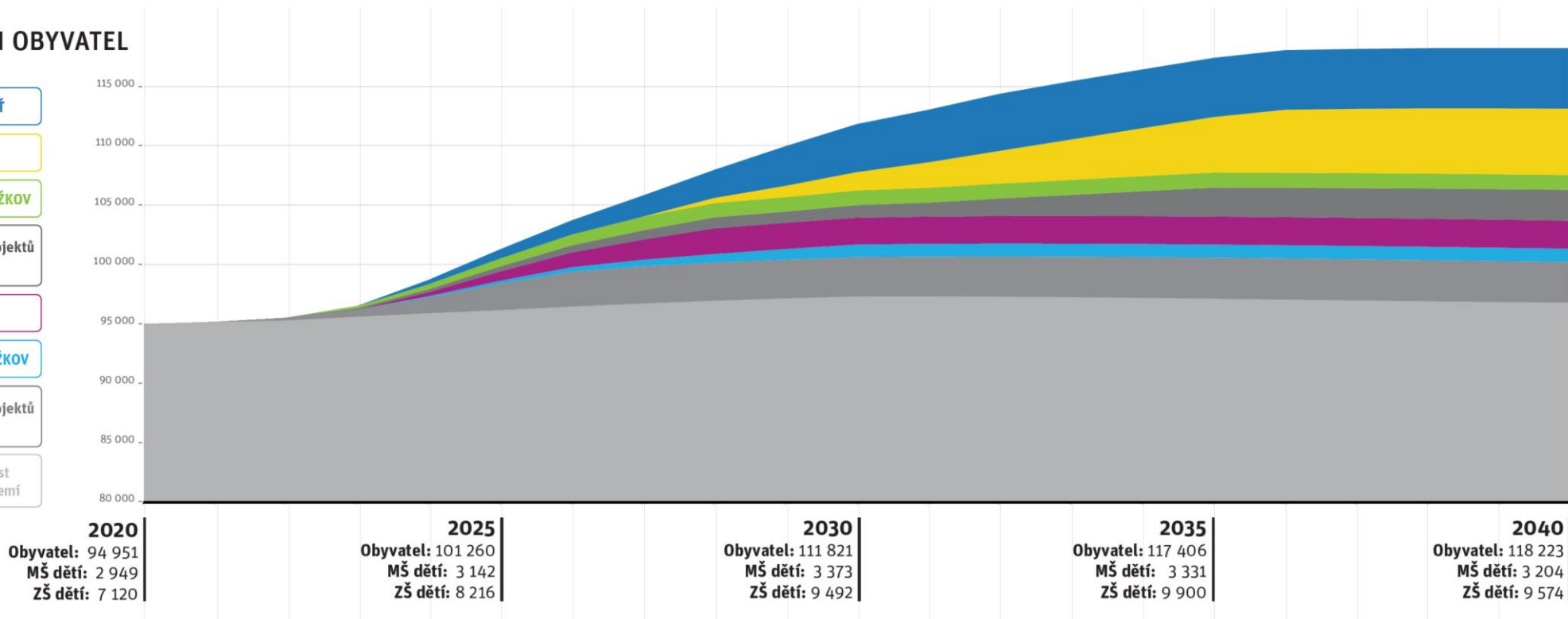
# Nákladové nádraží Žižkov



# Nákladové nádraží Žižkov

## VÝVOJ POČTU OBYVATEL

- PARKOVÁ ČTVRŤ
- ŽIŽKOV CITY
- REZIDENCE NÁD. ŽIŽKOV
- souhrn ostatních projektů pod Z 2600
- NAGANO PARK
- CENTRUM NOVÝ ŽIŽKOV
- souhrn ostatních projektů mimo Z 2600
- stabilizovaná část bilancovaného území



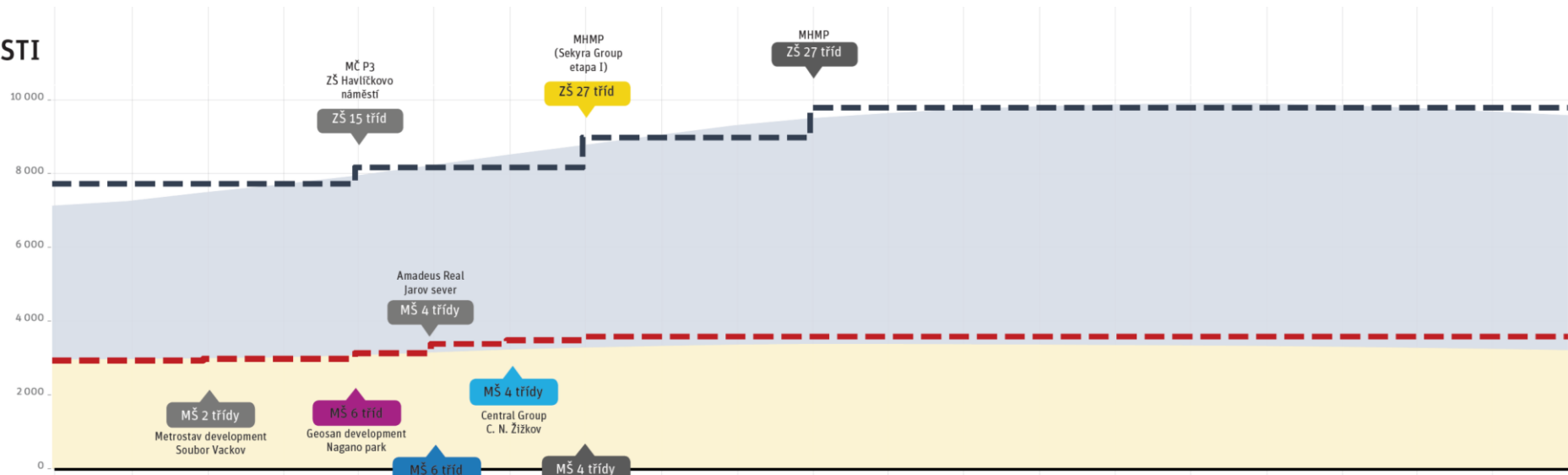
## KAPACITY VYBAVENOSTI

ZŠ kapacity — —

ZŠ nároky

MŠ kapacity - - -

MŠ nároky



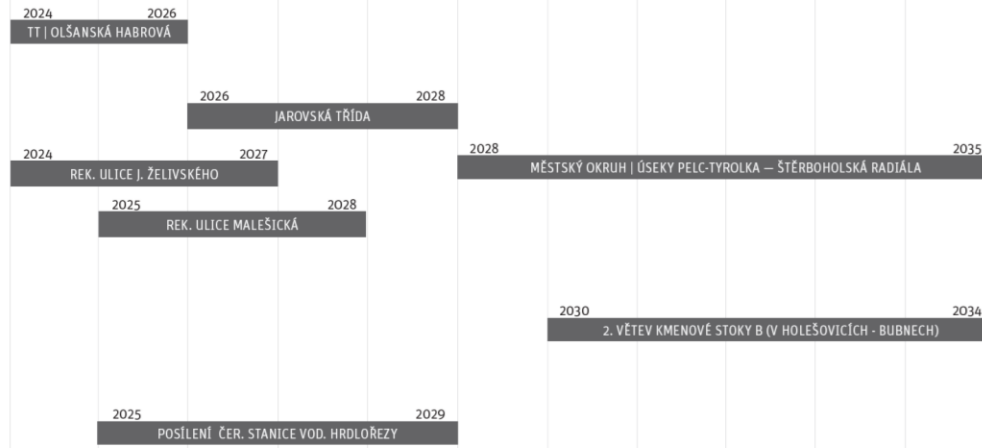
## ROZVOJ INFRASTRUKTURY

TRAMVAJ

SILNIČNÍ  
INFRASTRUKTURA

KANALIZACE

ZÁSOBOVÁNÍ  
VODOU



# Nákladové nádraží Žižkov

2006: Stavební uzávěra

2009: Začátek pořizování změny územního plánu na podnět MČ Praha 3

2010: Výjimka ze stavební uzávěry pro severní část

2012: Pozastavení pořizování změny územního plánu

2014: Nová koncepční rozvaha o území na IPR

2016: Příprava urbanistické soutěže - nedokončeno

2017: Pokračování změny územního plánu – přebírá hl. m. Praha a pověřuje IPR zpracováním podkladové studie pro změnu ÚP

2019: Společné jednání k návrhu změny

2021: Veřejné projednání návrhu změny

2021: Zrušení stavební uzávěry v důsledku přijetí nového stavebního zákona

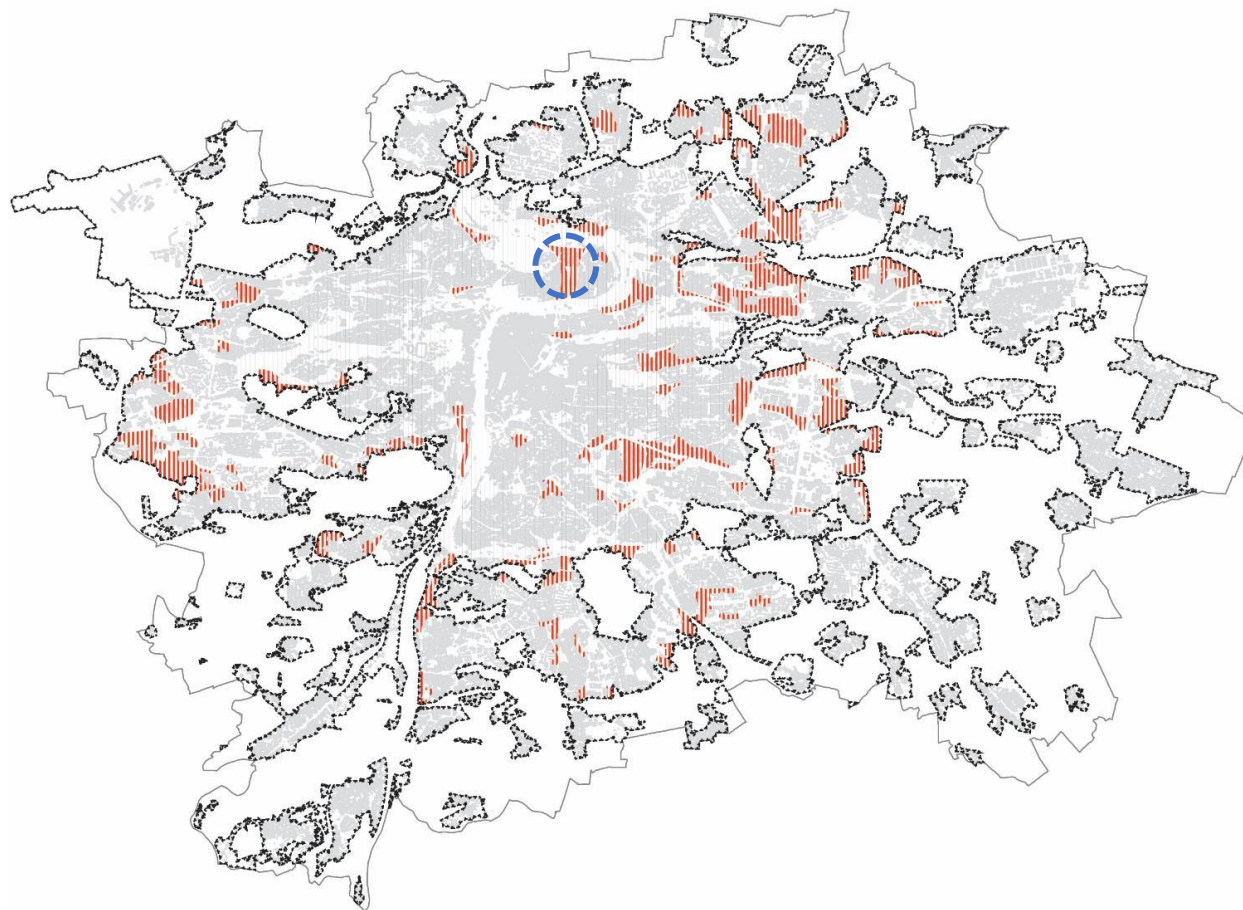
2022: Schválení studie a příprava smlouvy – kontribucí do území

2023: vypořádávání připomínek a příprava dohody nad podílem investic do území

2024: Hl. m. Praha kupuje budovu Nákladového nádraží za 1,4 mld. Kč (55 mil. EUR)



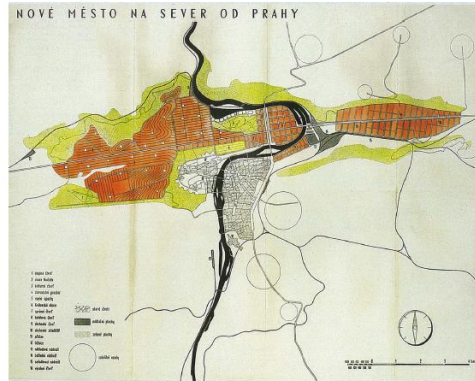
# Holešovice - Bubny



# Holešovice Bubny – Zátory



# Holešovice Bubny – Zátory



studie přestavby města ze 30.let 20.stol.  
ca 1930; zdroj: Praha v plánech a projektech, ÚRM 1999



Reinhold Niemeyer  
1939-1941; zdroj: Reflex, Národní Archiv



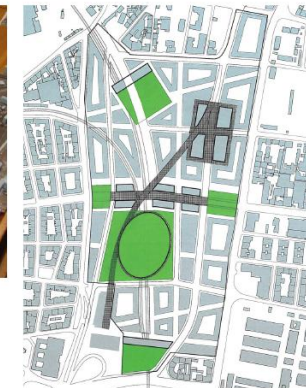
arch. Ľregorčík  
urbanistická súťaž - 1998



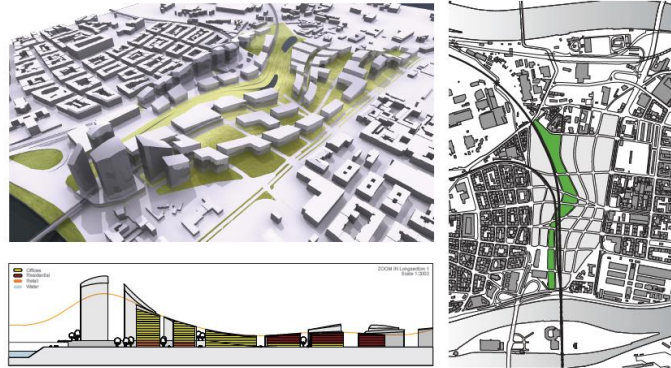
ADNS  
2005



MVRDV, Holansko  
mezinár. urbanistická súťaž zadaná spot. ORCO - 2007



# Holešovice Bubny – Zátory



Asymptote Architecture, USA  
mezinárodní urbanistická soutěž zadaná spol. ORCO - 2007



MVRDV\_Asymptote Architecture  
spolupráce 2007



CMC architects  
mezinárodní urb. soutěž zadaná spol. ORCO - 2007



FNA  
návrh řešení využití území pro URM - 2008



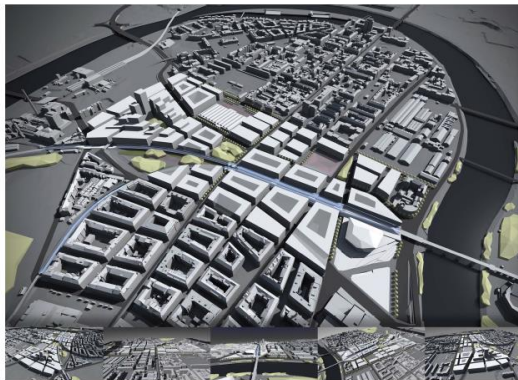
# Holešovice Bubny – Zátory



CMA  
2009



ADNS 2010  
2010



FA ČVUT  
atelier Vit Maslo, 2012



FNA  
návrh řešení využití území pro spol. ORCO - 2011



# Holešovice Bubny – Zátory

autoři studie: Thomas Müller Ivan Reimann Architekten GmbH & Pelčák a partner architekti  
rok: 2020



# Holešovice Bubny – Zátory

autoři studie: Thomas Müller Ivan Reimann Architekten GmbH & Pelčák a partner architekti  
rok: 2020



# Holešovice Bubny – Zátory

autoři studie: Thomas Müller Ivan Reimann Architekten GmbH  
& Pelčák a partner architekti  
rok: 2020





# Holešovice Bubny – Zátory

Rozloha brownfieldu: 120 ha

25 000 obyvatel zde najde domov

11 000 bytů

29 000 pracovních míst

5 000 míst pro žáky ve školách

Propojení Letné a Holešovic

Vznik administrativních budov a obytného území v severní části

Realizace administrativních budov se základní hladinou 6 až 8 podlaží, maximálně však 12

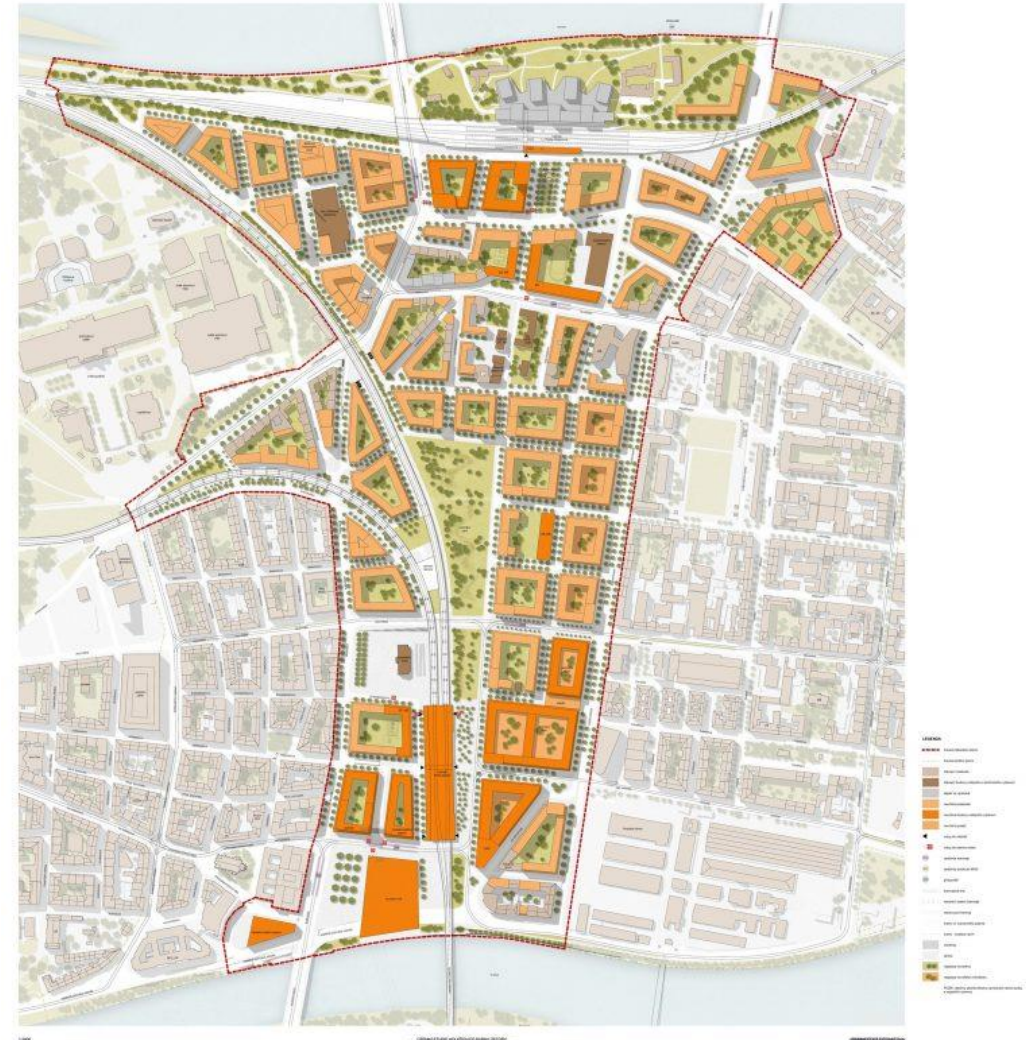
Vznik centrálního parku o rozloze 6 hektarů

Nové nádraží

Památník ticha

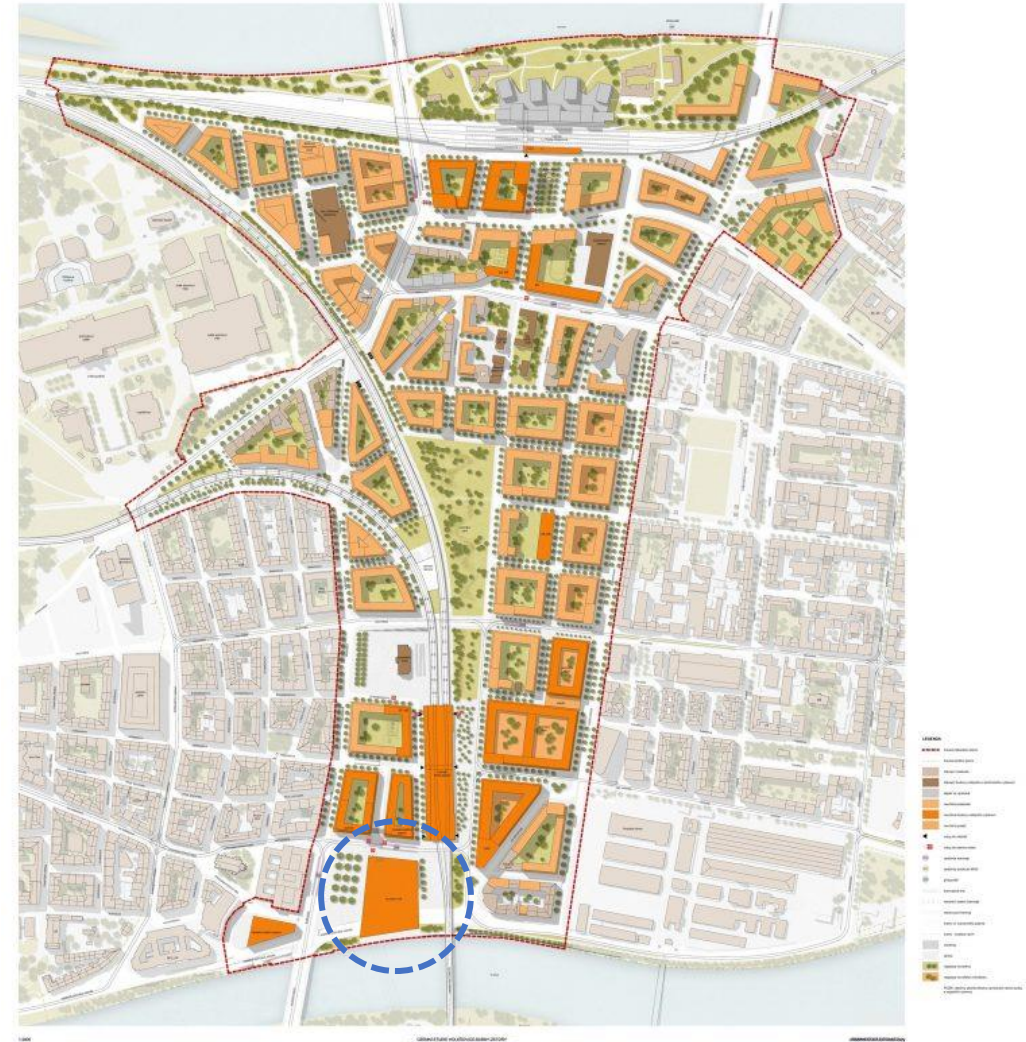
Vltavská filharmonie

autoři studie: Thomas Müller Ivan Reimann  
Architekten GmbH & Pelčák a partner architekti  
rok: 2020



# Holešovice Bubny – Zátory

autoři studie: Thomas Müller Ivan Reimann  
Architekten GmbH & Pelčák a partner architekti  
rok: 2020



# Vltavská filharmonie



**Hamburg**  
Hafen City



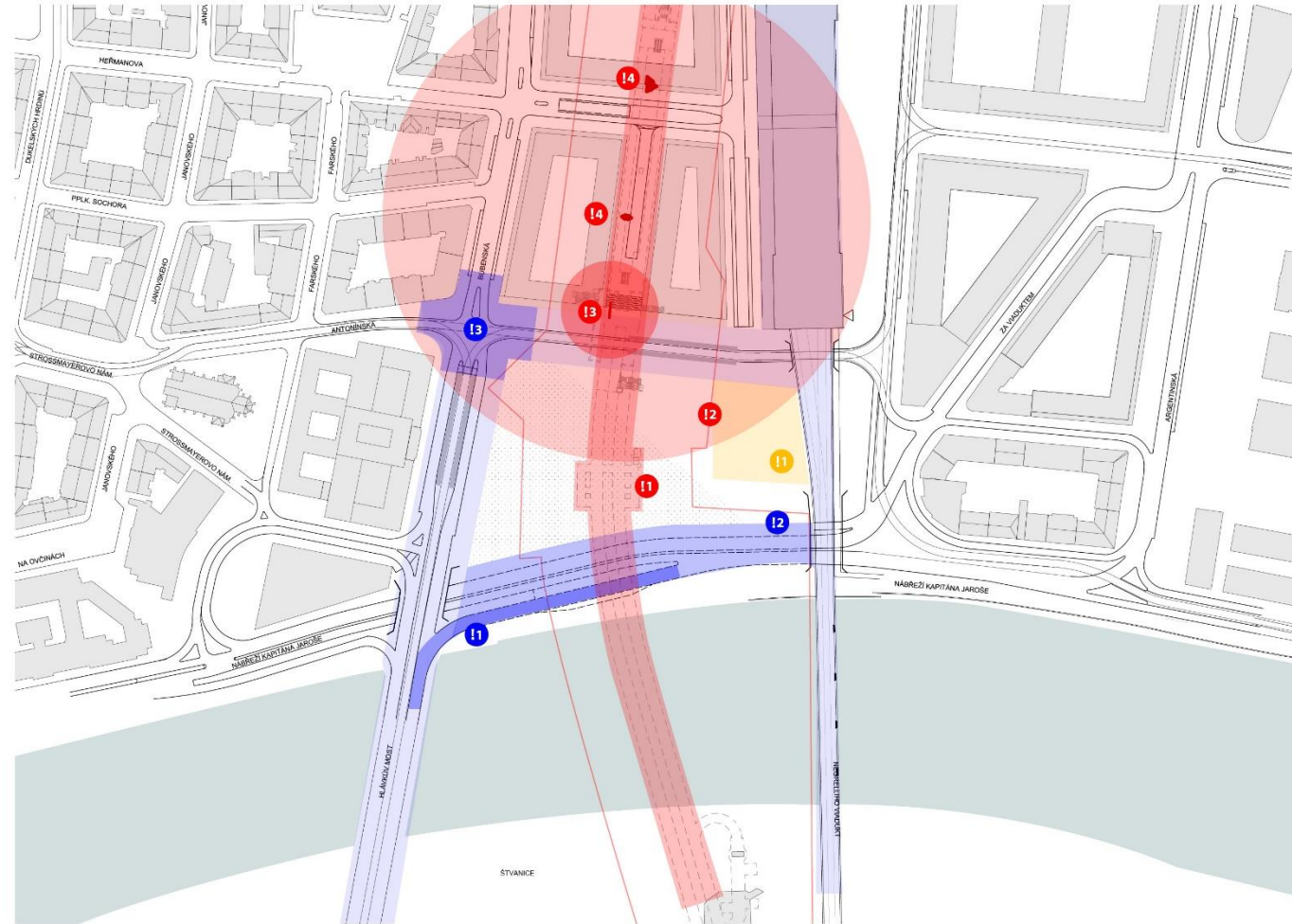
**Oslo**  
Bjørvika  
Fjordbyen



**Kodaň**  
Ørestad

# Vltavská filharmonie

## Problematika staveniště



M 1:2000

- I1 Sklon sjezdové rampy
- I2 Řešení nábrežní komunikace
- I3 Řešení Křížení Antonínská, Bubenská
- I11 Tunel metra
- I12 Ochranné pásmo tunelu metra
- I13 Vstup do objektu civilní ochrany
- I14 Výduchy z metra (objektu civilní ochrany)
- I1 Pozemky ve vlastnictví státu
- Zákaz výškových staveb

# Vltavská filharmonie

2010: Založení Spolku pro výstavbu nového koncertního sálu v Praze (primátor Svoboda)

2017: Rozhodnutí o umístění filharmonie v Holešovicích (primátorka Krnáčová)

2019: Schválení projektu a ustanovení komise (MHMP a IPR Praha) (primátor Hřib)

2020: I. fáze – analýzy – management na IPR (IPR)

2021: rozhodnutí o pokračování projektu - příprava soutěže

2022: uspořádání soutěže a vyhlášení výsledků

2023: navazující projekt pro povolení

2027: Rozhodnutí o třetí fázi: realizace projektu

# 1. cena– Bjarke Ingels Group (Copenhagen)

2021 -2022



# 1. cena– Bjarke Ingels Group (Copenhagen)

2021 -2022

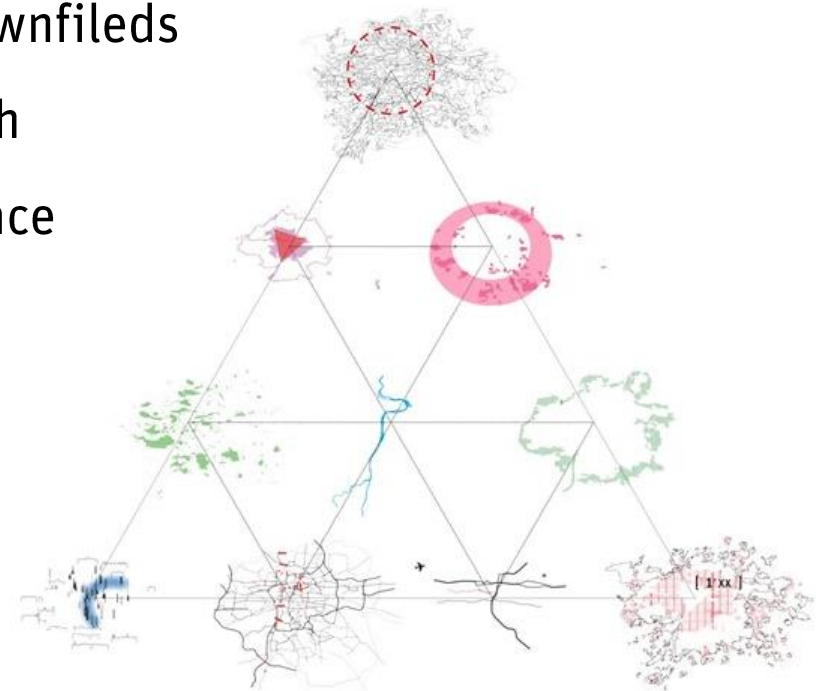


# **Shrnutí: 4 nástroje a Metropolitní plán**



# Metropolitní plán Prahy

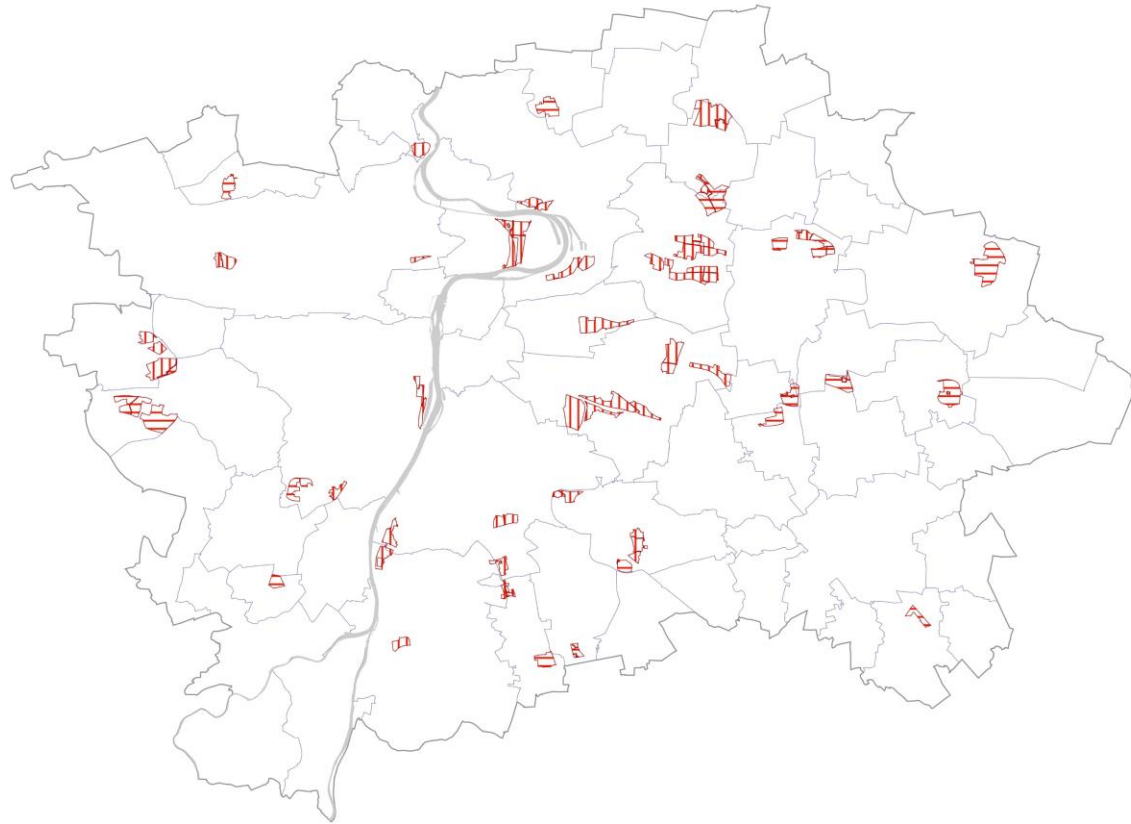
- Ochrana stabilizovaného území a důraz na transformaci brownfields
- Parametrická regulace transformačních (i rozvojových) ploch
- Flexibilní nástroje pro dosažení optimálního způsobu regulace
- Vybavenost jako infrastruktura



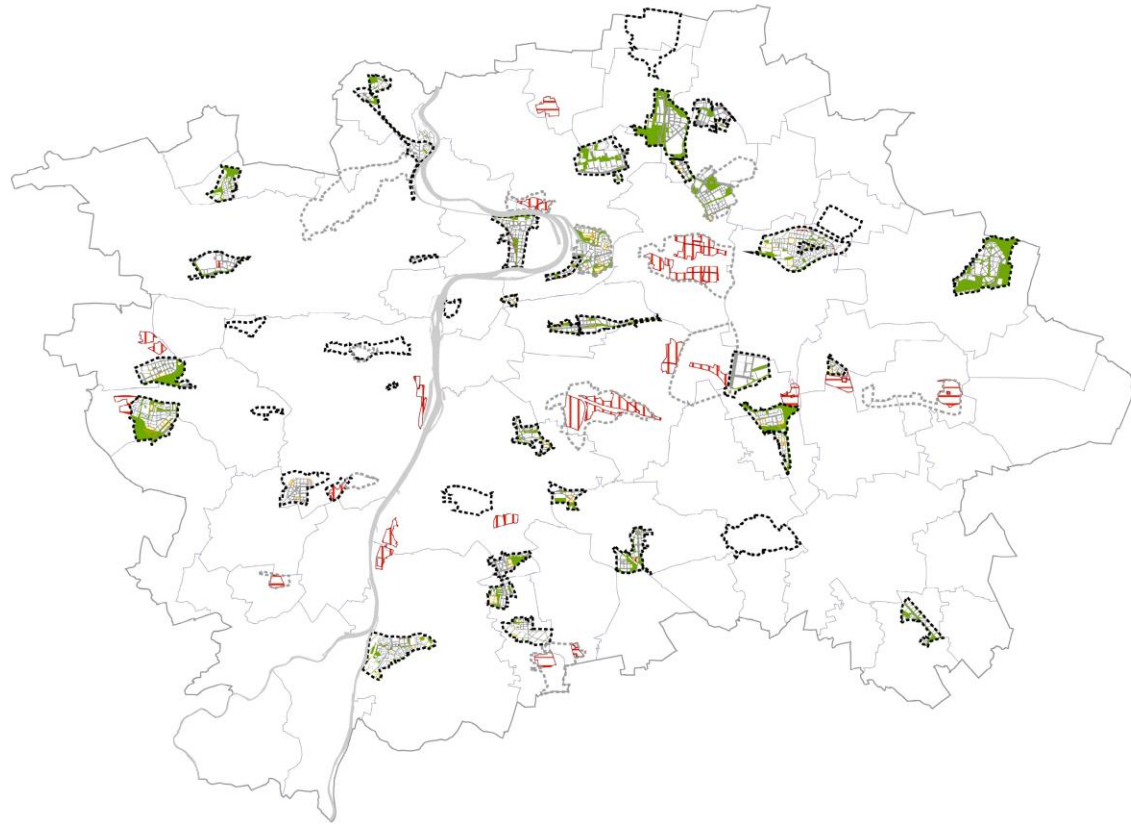
# 4 nástroje

- Územní/urbanistická/zastavovací/regulační studie (podrobný plán a postup)
- Participace se všemi aktéry (včetně státních společností a městských firem)
- Plánovací smlouva mezi městem/městkou částí a investorem/developerem
- Veřejný projekt – nástroj pro překonání bariér a otevření území

# Brownfieldy v Praze dnes



# Brownfieldy v Praze v budoucnu



**Ďakujem za Vašu pozornosť!**

[hainc@ipr.praha.eu](mailto:hainc@ipr.praha.eu)



IPR  
PRAHA

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy