

Využití brownfields Prahy a bytová výstavba

JAROMÍR HAINC

20.05.2025

Pražské investiční fórum

Sál architektů



IPR
PRAHA



Obsah

- základní parametry uvažování o brownfieldech
- 4 pražské příklady proměny brownfieldů
- shrnutí

Základní parametry uvažování o brownfieldech

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 1,950 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 124,800 CZK/sqm

re-sales 121,500 CZK/sqm

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

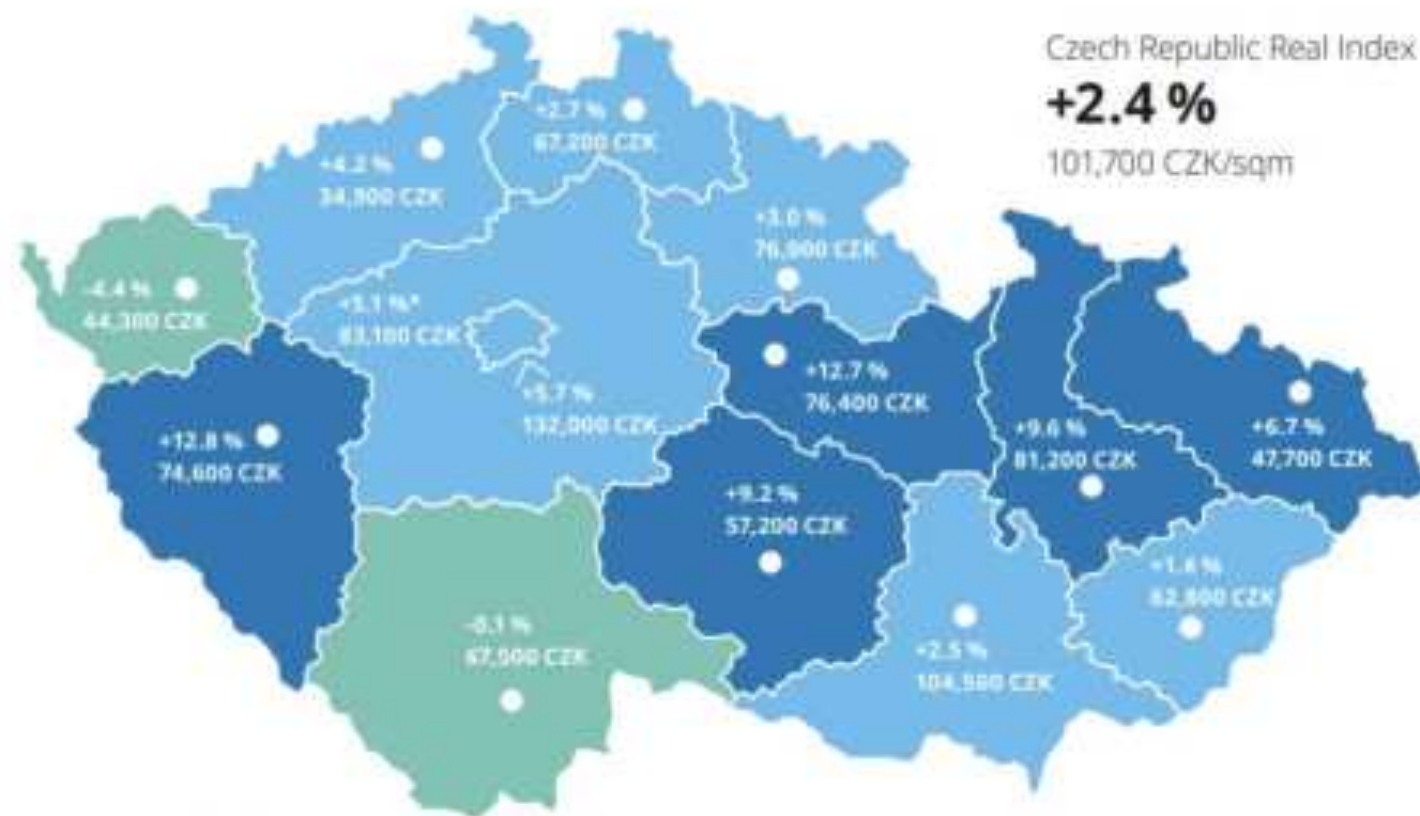
Structure of the apartment sales volume in Q2 2024



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 sqm in the reviewed quarter for the sales completed in the regional capitals.

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

* Average for the towns of Brno, Olomouc, Kladno and Mladá Boleslav and the districts of Prague-East and Prague-West.



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



70% Czechs
30% Foreigners

Financing the purchase of property



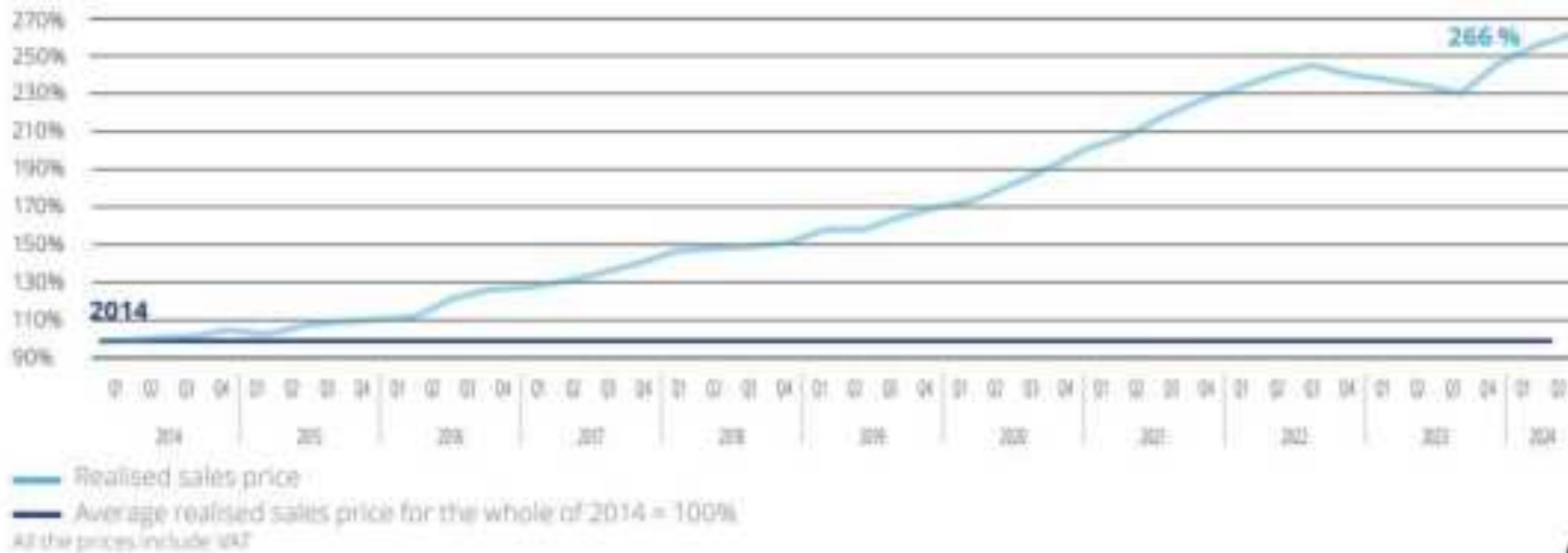
65% Over funds
35% Mortgage loans

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>

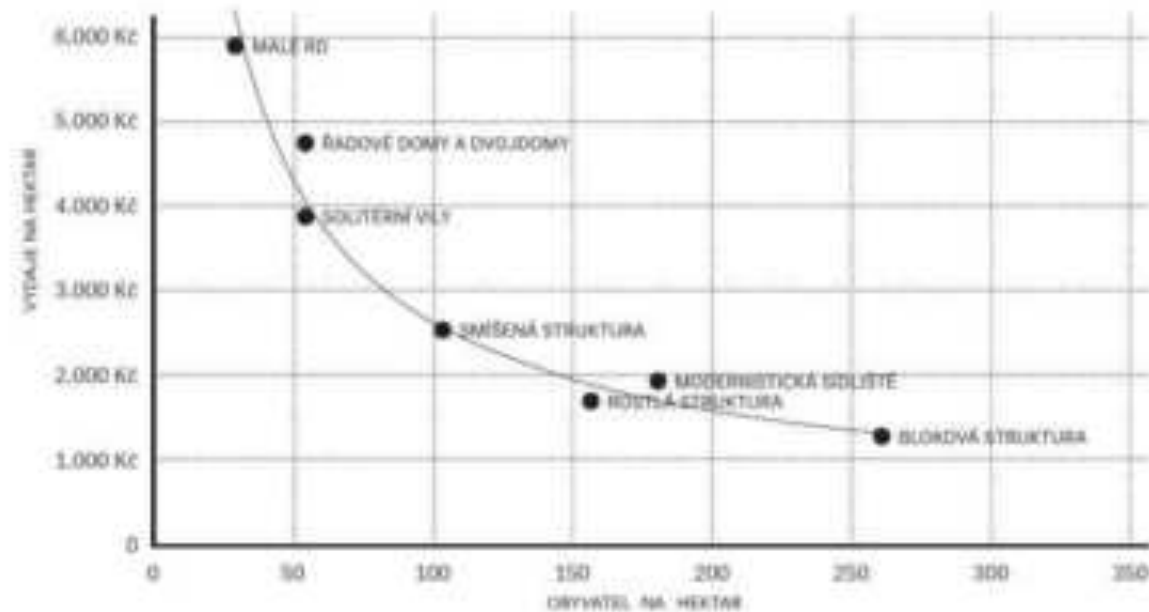
Ekonomika měst

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 rozvoje bydlení v hl. m. Praze

STRATEGIE ROZVOJE BYDLENÍ V HL. M. PRAZE

leden 2021



JAK NA STRATEGII

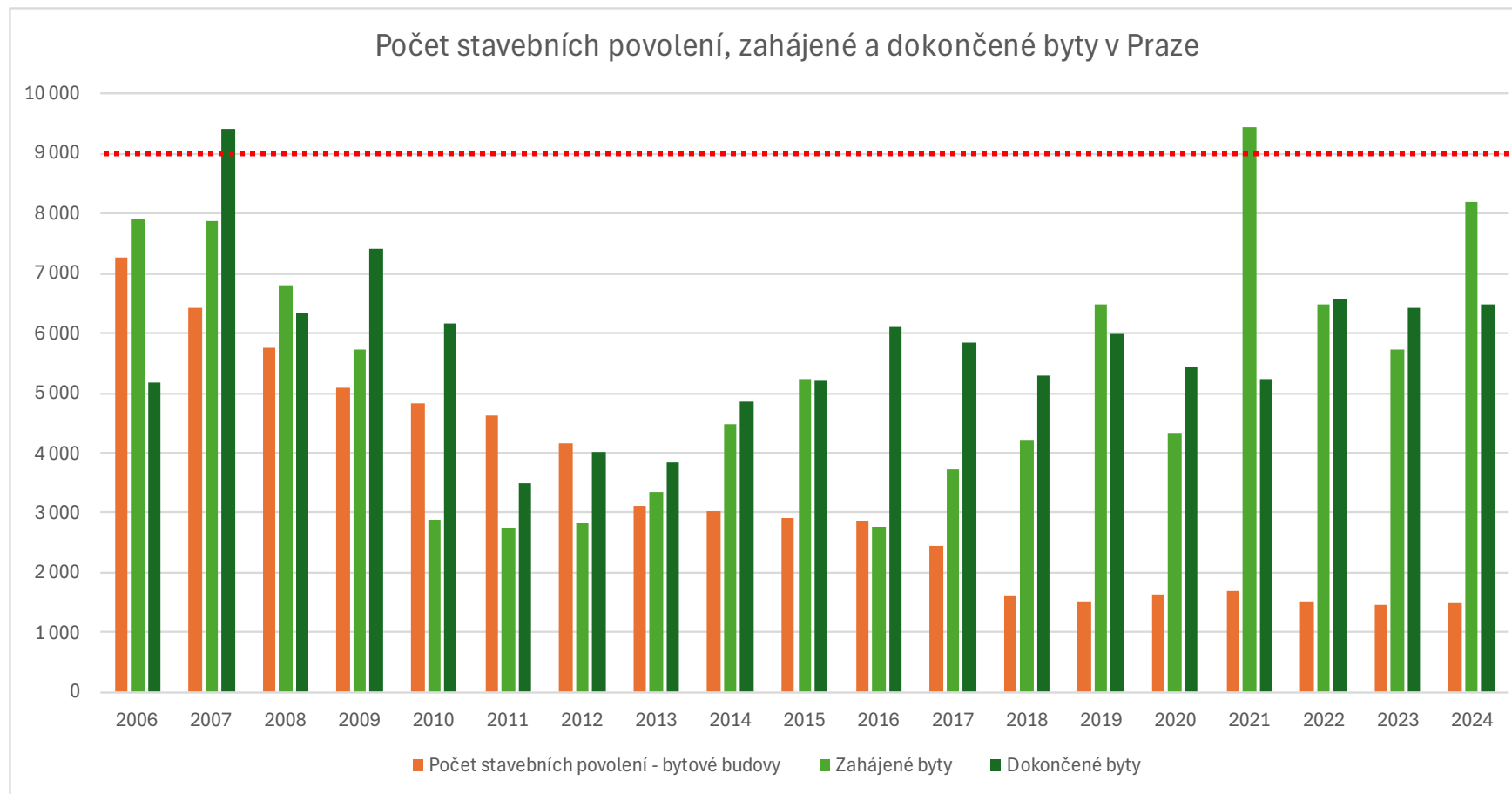
Doporučení pro přípravu
strategií rozvoje pražských
městských částí



Praha v evropském
kontextu

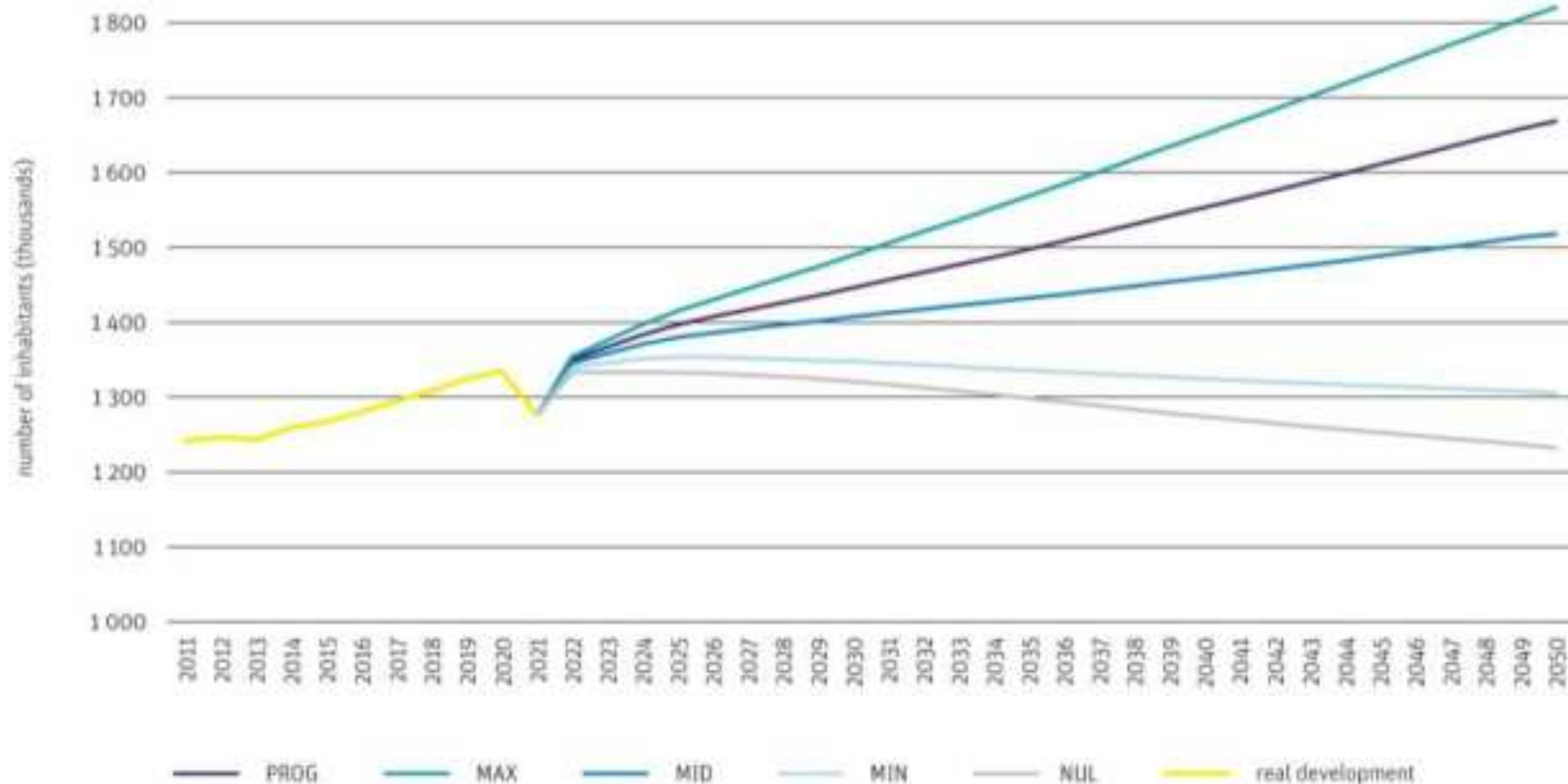


Statistika – byty



Doporučený
počet bytů
ze strategie

Prognóza a projekce obyvatel Prahy







Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti | Praha 2023–2050



IPR
PRAHA

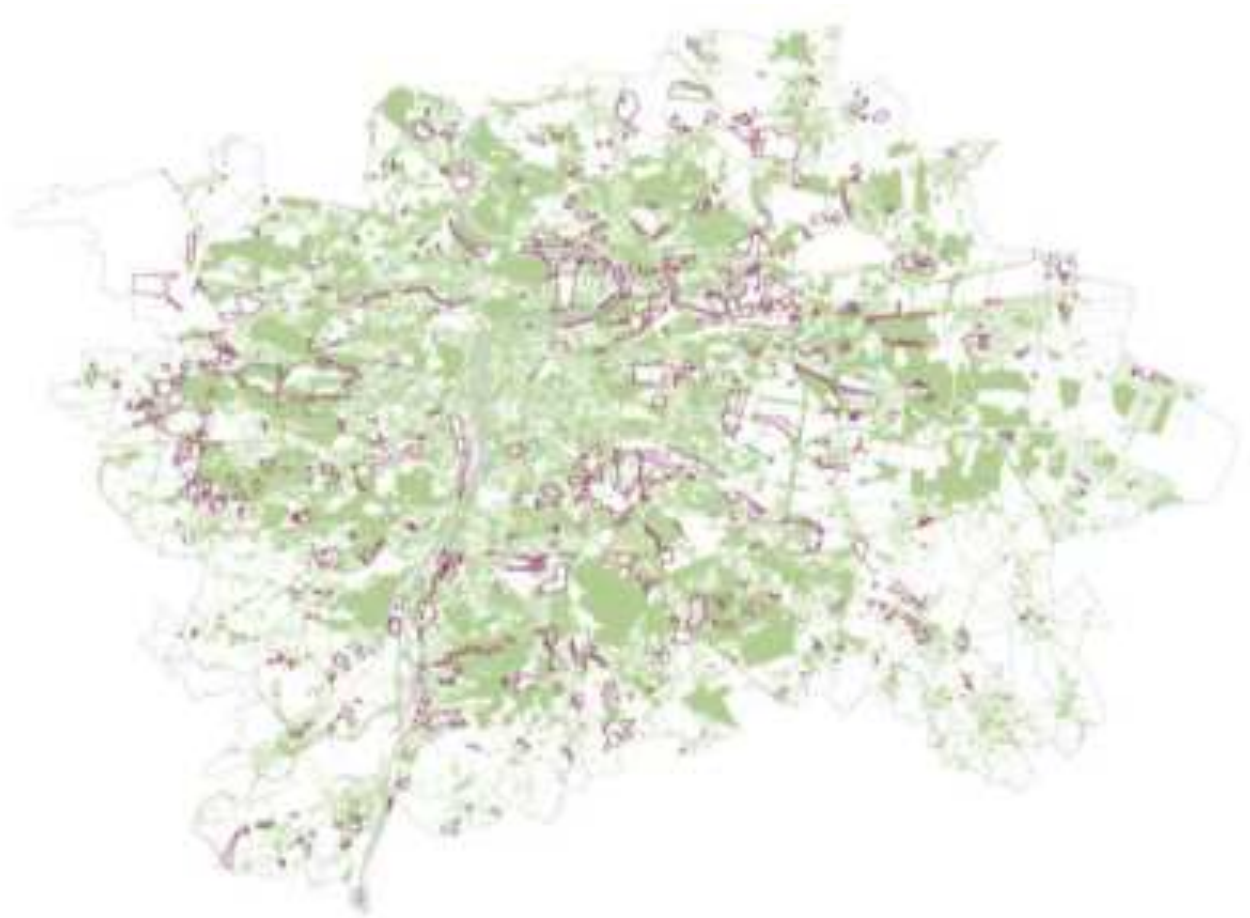
Projekt



Dashboards hlavních výsledků



Majetkové poměry brownfields



 Plochy potenciálu recyklace území

 Parcely ve vlastnictví hl. m. Prahy

Územně plánovací dokumentace a podklady / nástroje územního plánování

Stát



Politika územního rozvoje

rozvoj území státu

1:200 000
Stát



Územní rozvojový plán

1:100 000
Kraj



Zásady územního rozvoje

rozvoj území kraje

1:30 000
Město



Územní plán

rozvoj města

1:5 000
Část území



Územní plán vymezené části území hl. m. Prahy

rozvoj vymezené části území

1:1 000
Čtvrť / lokalita

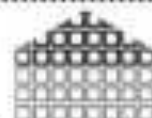


Regulační plán

rozvoj čtvrti

Územní plánovací dokumentace

1:2 000
Čtvrť / lokalita



Územní studie

1:2 000
Lokalita



Plánovací smlouva/
Smlouva o spolupráci

Účel územní studie

dle stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.)

Územní studie

§ 67

Účel

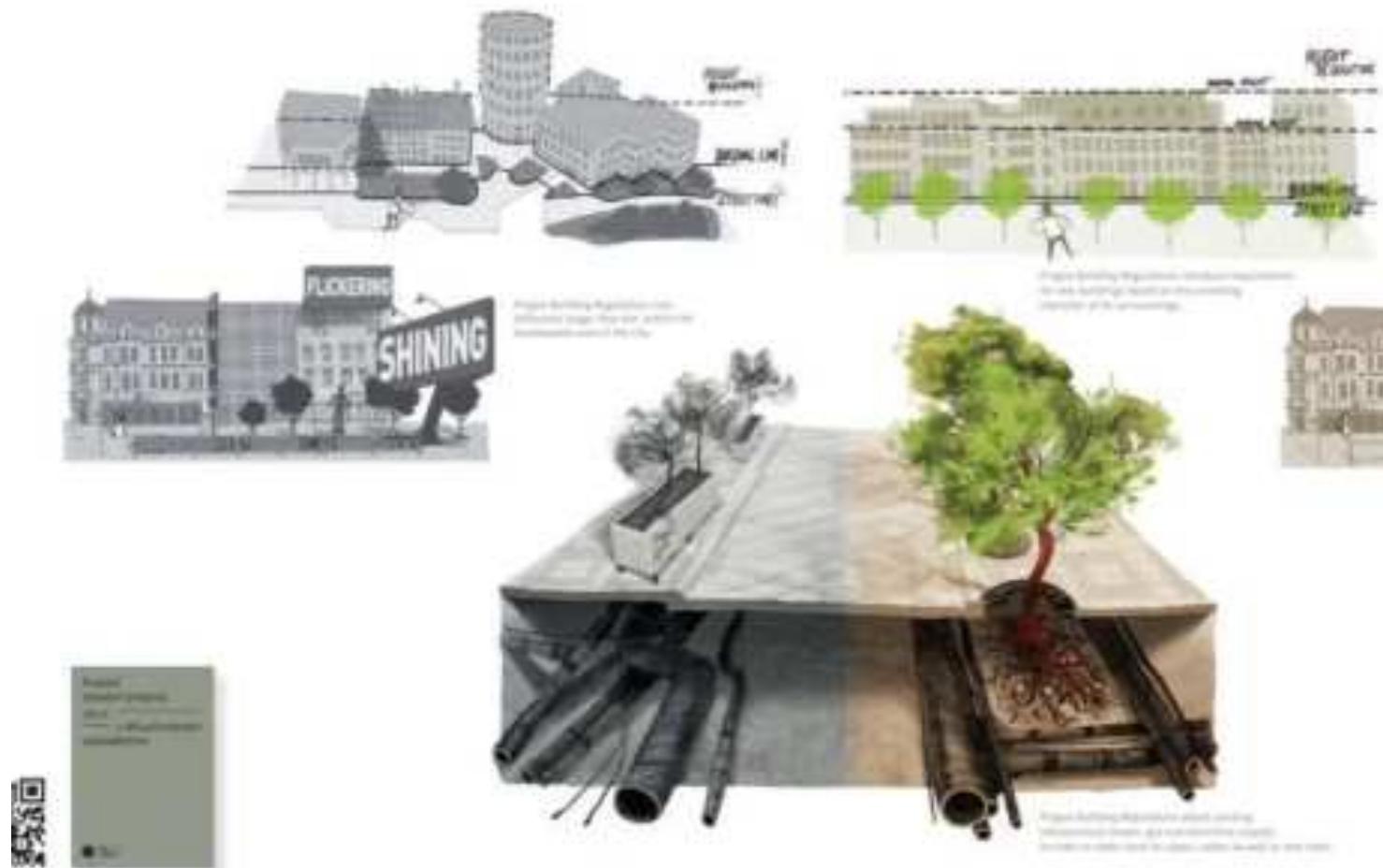
- (1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.
- (2) Územní studie slouží jako odborný podklad pro
- a) rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací,
 - b) pořizování územně plánovací dokumentace, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - c) pořizování politiky územního rozvoje.

Pražské stavební předpisy

----- PSP 2014

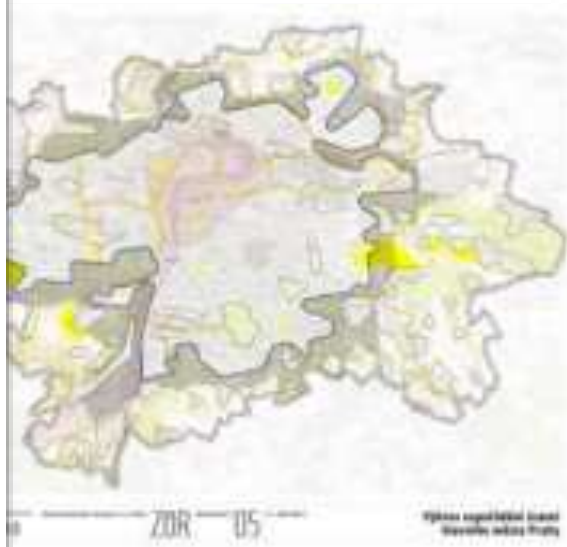
----- PSP 2016

----- PVP 2024



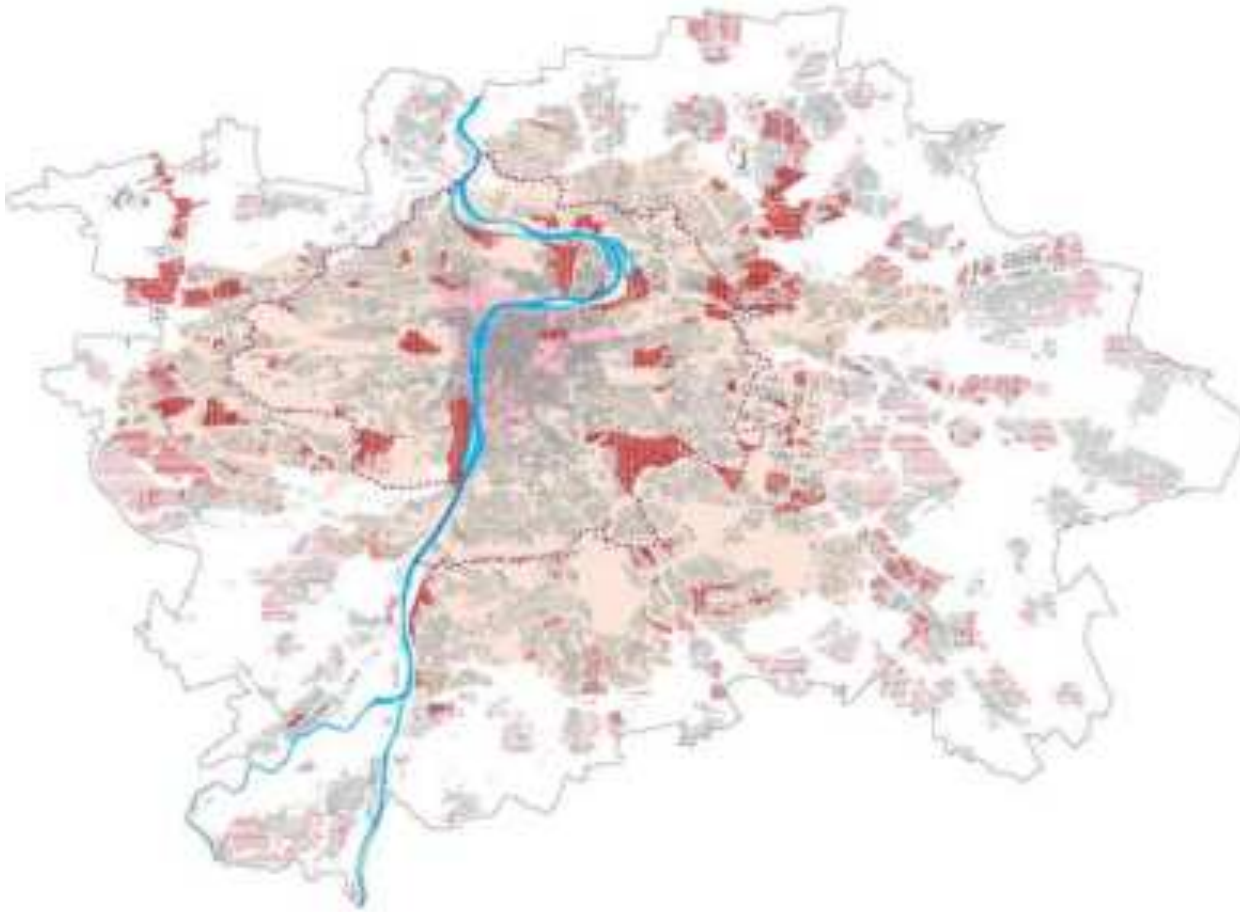


LEGISLATIVA



Metropolitní plán Prahy
Územní plán hl. m. Prahy

Transformační a rozvojové plochy pro MPP (2014)

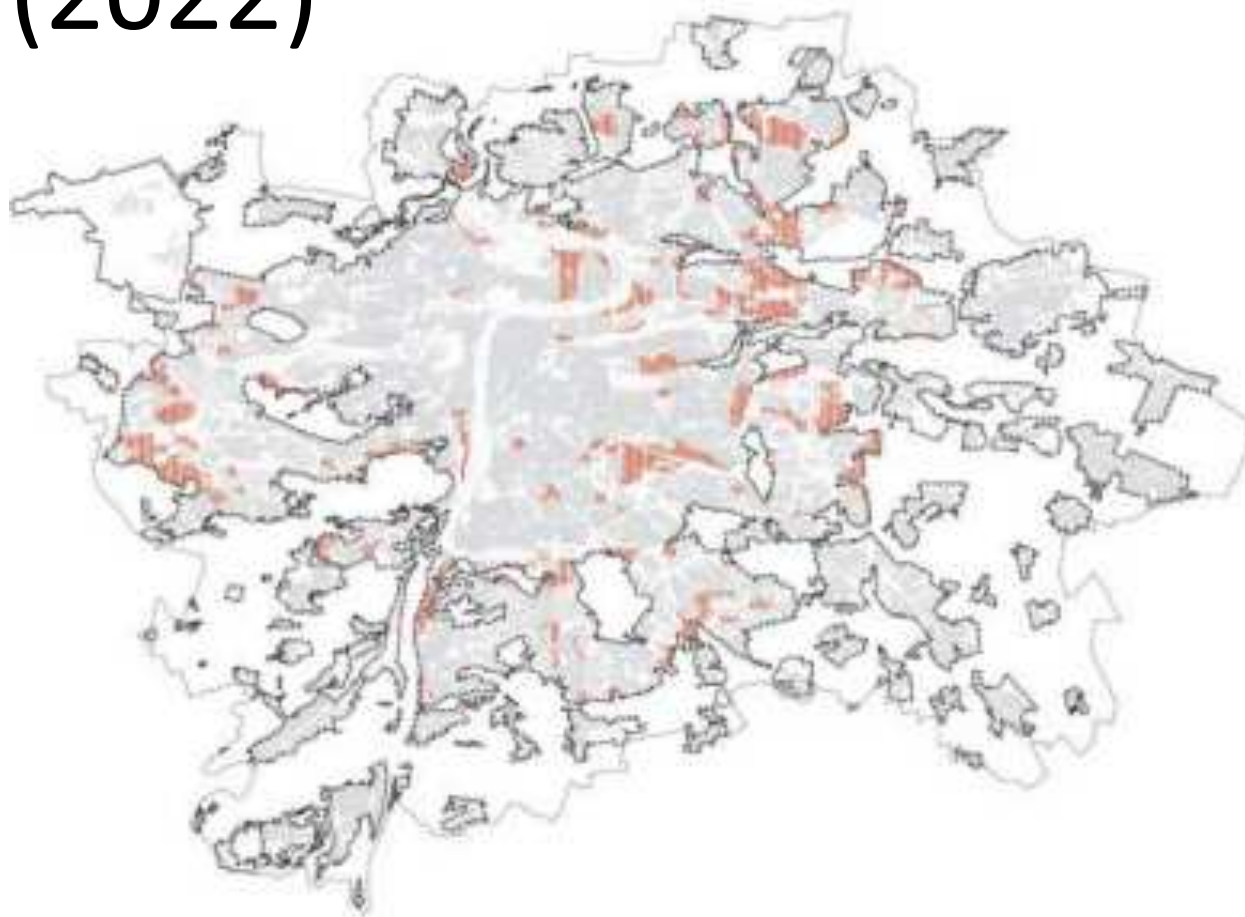


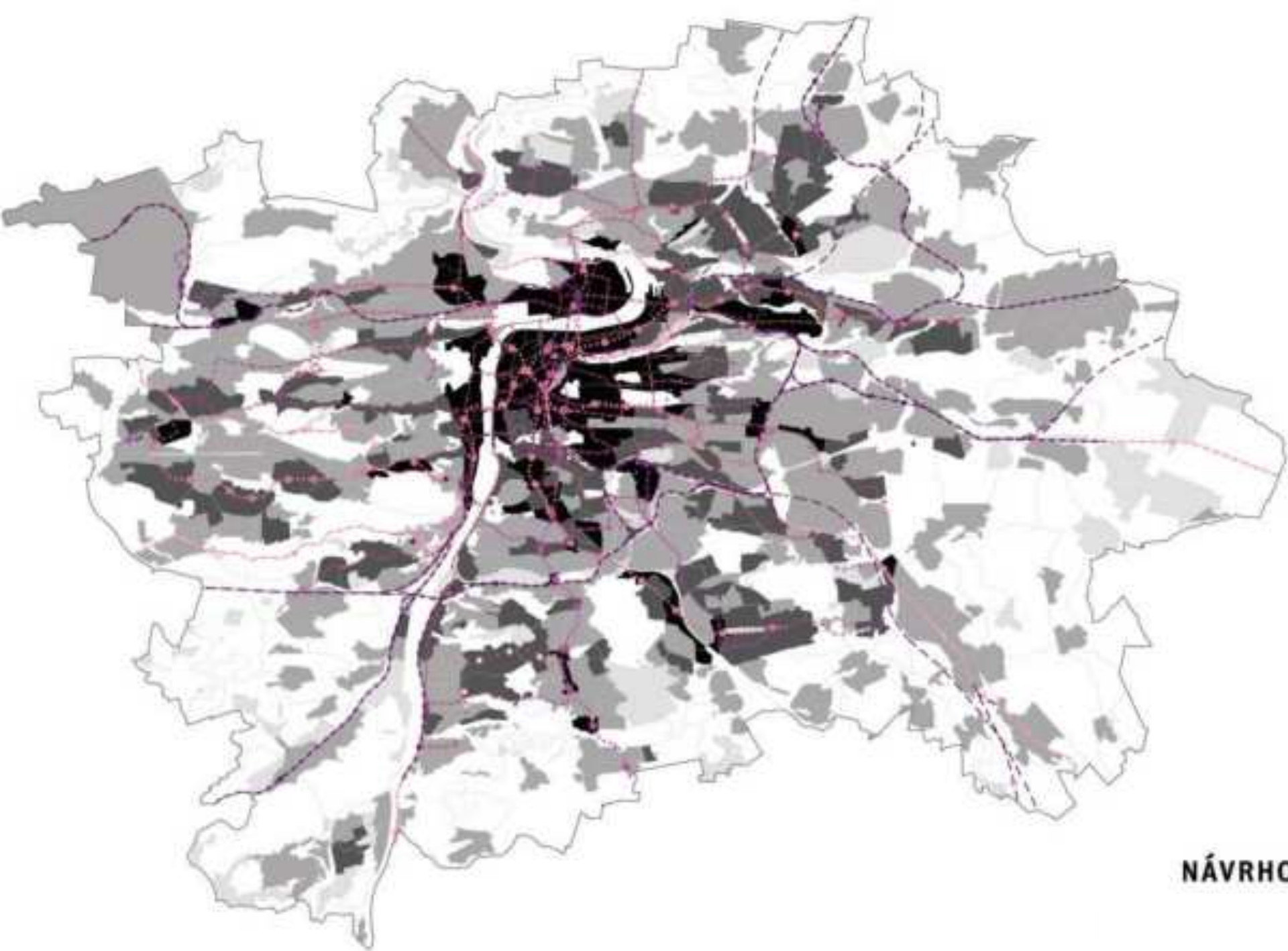
Brownfields v MPP (2018)

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



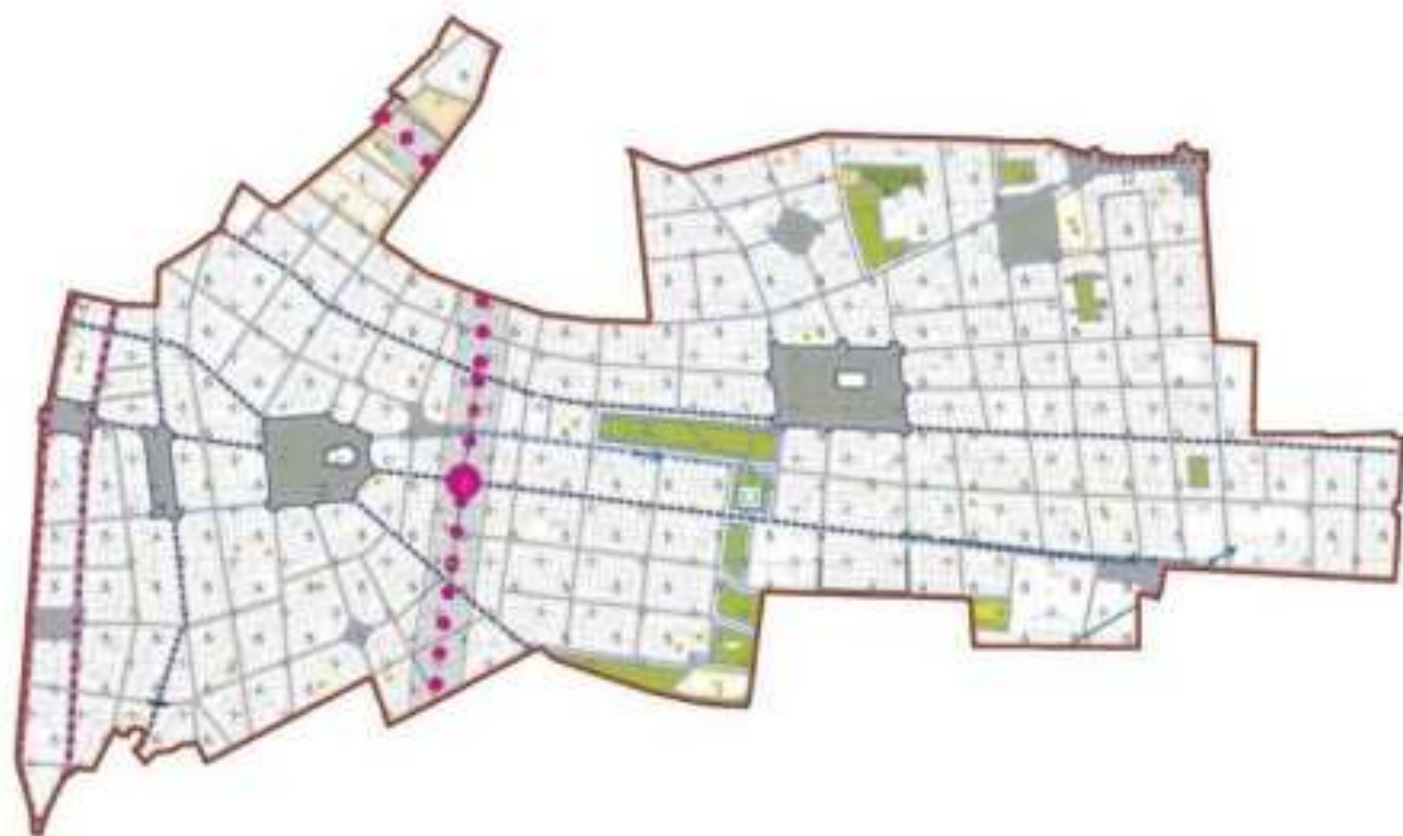
Brownfields v MPP (2022)





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

NÁVRHOVÝ INDEX VYUŽITÍ LOKALIT



(1) Lokalita je základní jednotkou Metropolitního plánu. Je vymezena **na základě převažujícího charakteru**. Celé území Prahy je členěno na lokality.

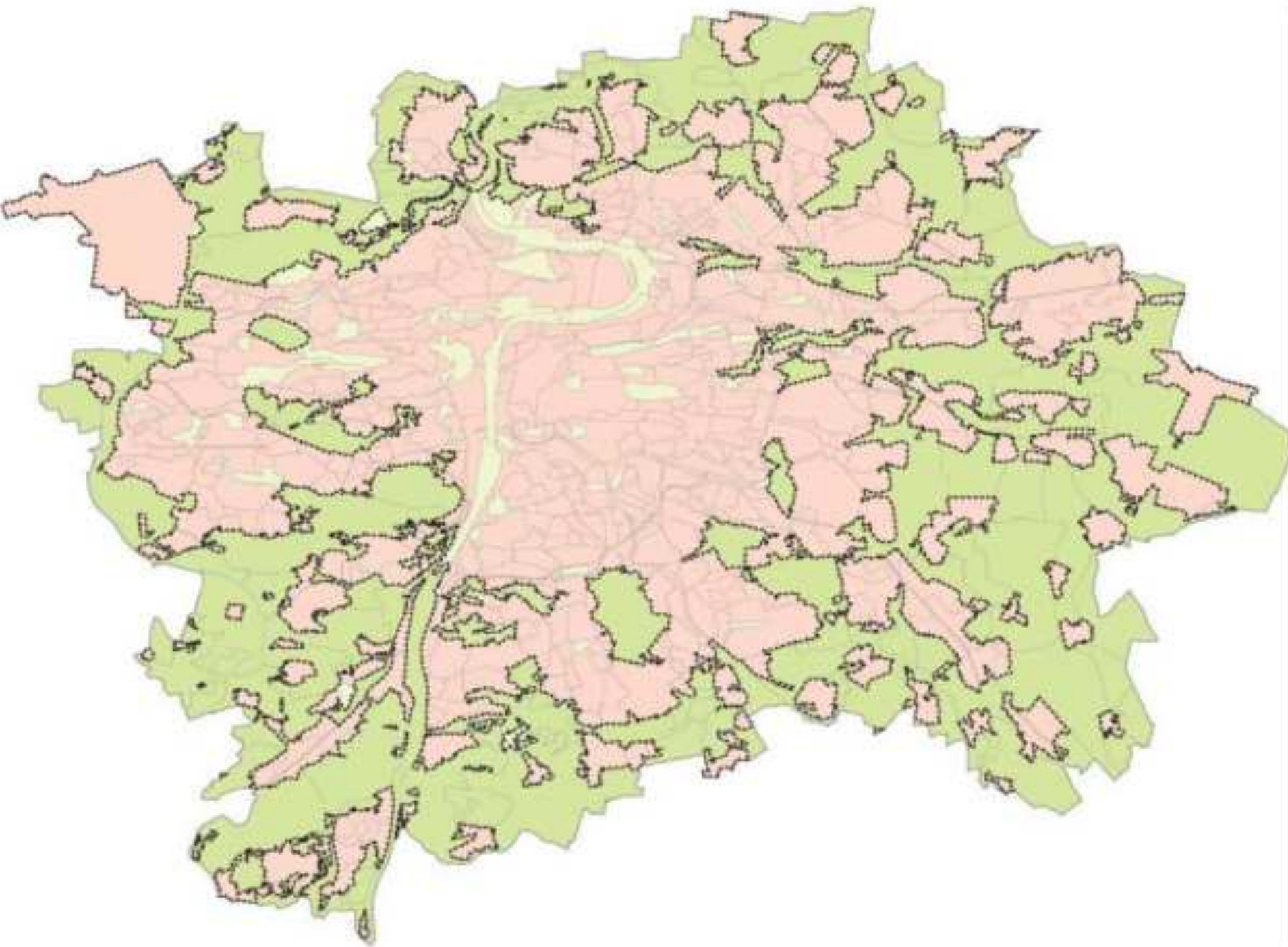
(2) Území lokality je regulováno stanovením cílového charakteru lokality.

(3) Lokalita má přiřazen kód, který se skládá z čísla a jména lokality a identifikace jejích základních vlastností.



(1) Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

- a) **zastavitelnost**, která je podrobně popsána v čl. 38 a 39,
- b) **struktura**, která je podrobně popsána v čl. 40 až 60,
- c) **využití**, které je podrobně popsáno v čl. 61 až 67,
- d) **stabilita**, která je podrobně popsána v čl. 68 až 72.



(3) Nezastavitelné lokality tvoří **nezastavitelné území**. V nezastavitelných lokalitách nelze umísťovat nové budovy ani jiné stavby, pokud nejsou uvedeny v čl. 65 až 67. V nezastavitelném území se mohou vyskytovat stávající zastavěné plochy označované jako samoty, pro které jsou stanoveny samostatné podmínky v čl. 91.





BOSTLÁ
STRUKTURA

BLOKOVÁ
STRUKTURA

HYBRIDNÍ
STRUKTURA

HETEROGENNÍ
STRUKTURA

VESNICKÁ
STRUKTURA



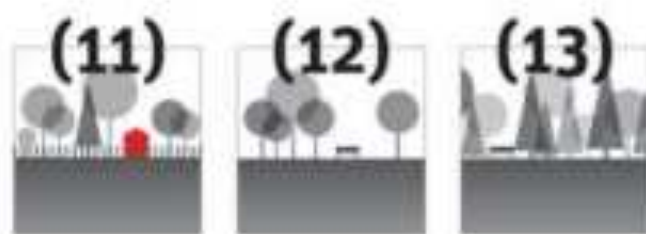
STRUKTURA
ZAHRADNÍHO MĚSTA

MODERNISTICKÁ
STRUKTURA

STRUKTURA
AREÁLŮ PRODUKCE

STRUKTURA
AREÁLŮ VÝBAVENOSTI

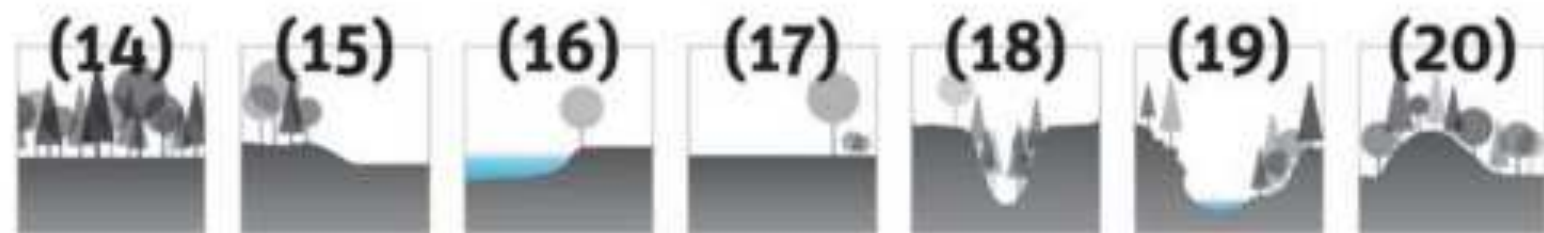
LINEÁRNÍ
STRUKTURA



PARKOVÝ
AREÁL

PARKOVÉ
PROSTRANSTVÍ

PARKOVÝ
LES



LESNÍ KRAJINA
V ROVINĚ

LESO-ZEMĚDĚLSKÁ
KRAJINA

ZEMĚDĚLSKO-HYBNÍČNÍ
KRAJINA

ZEMĚDĚLSKÁ KRAJINA
V ROVINĚ

«INA OZVÝCH ŽÁŘISŮ»
ODOLÍ V PLOŠNĚ

KRAJINA VÝRAZNÝCH
ODOLÍ

KRAJINA VÝRAZNÝCH
VRCHŮ

(2) Metropolitní plán stanovuje typ struktury každé lokality, přičemž rozlišuje:

a) deset typů struktur pro zastavitelně stavební lokality (...)

b) tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality (...)

c) sedm typů struktur pro nezastavitelné lokality (...)

(3) V kódu lokality je typ struktury označen příslušným číslem v kulaté závorce.



(1) **Způsob využití** je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.

(2) Metropolitní plán stanovuje způsob využití každé lokality, přičemž využití je uspořádáno dle zátěže území a rozlišuje lokality:

- a) / P **zastavitelné produkční**,
/ O **zastavitelné obytné**,
/ R **zastavitelné rekreační**,
- b) / R **nezastavitelné rekreační**,
/ K **nezastavitelné přírodní**,
/ P **nezastavitelné produkční**.

Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití.

[S]



[T]



[R]



(1) **Míra stability** je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.

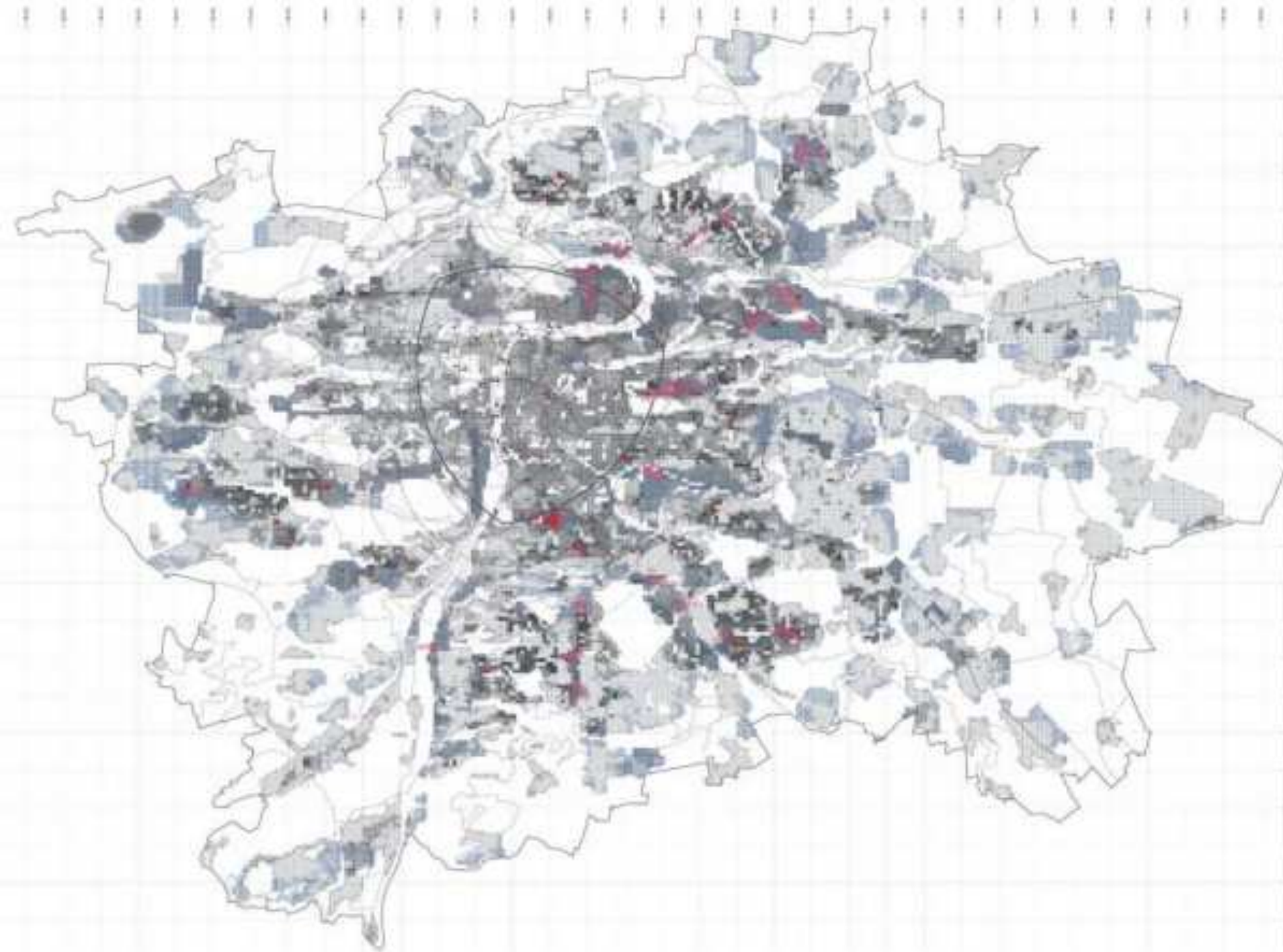
(2) Celé území Prahy je podle míry stability rozděleno na **stabilizované, transformační a rozvojové plochy**.

(3) Na základě uspořádání a množství stabilizovaných, transformačních a rozvojových ploch stanovuje Metropolitní plán typ stability každé lokality, přičemž rozlišuje:

- a) **stabilizovanou** lokalitu [S],
- b) **transformační** lokalitu [T],
- c) **rozvojovou** lokalitu [R].



(1) Ploše výškové regulace může být přiřazena **hladina věží**, která umožňuje pro část zástavby v dané ploše výškové regulace navýšit maximální počet RNP určený rozmezím podlažnosti. Hladina věží je stanovena pro místa s potenciálem doplnění výškových budov, které se podílejí na celkové kompozici Prahy.



(1) Koncepce výškové regulace města je součástí urbanistické koncepce, která určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

(4) Výšková regulace je stanovena pro zastavitelné území a uplatňuje se pouze nad stavebními bloky.

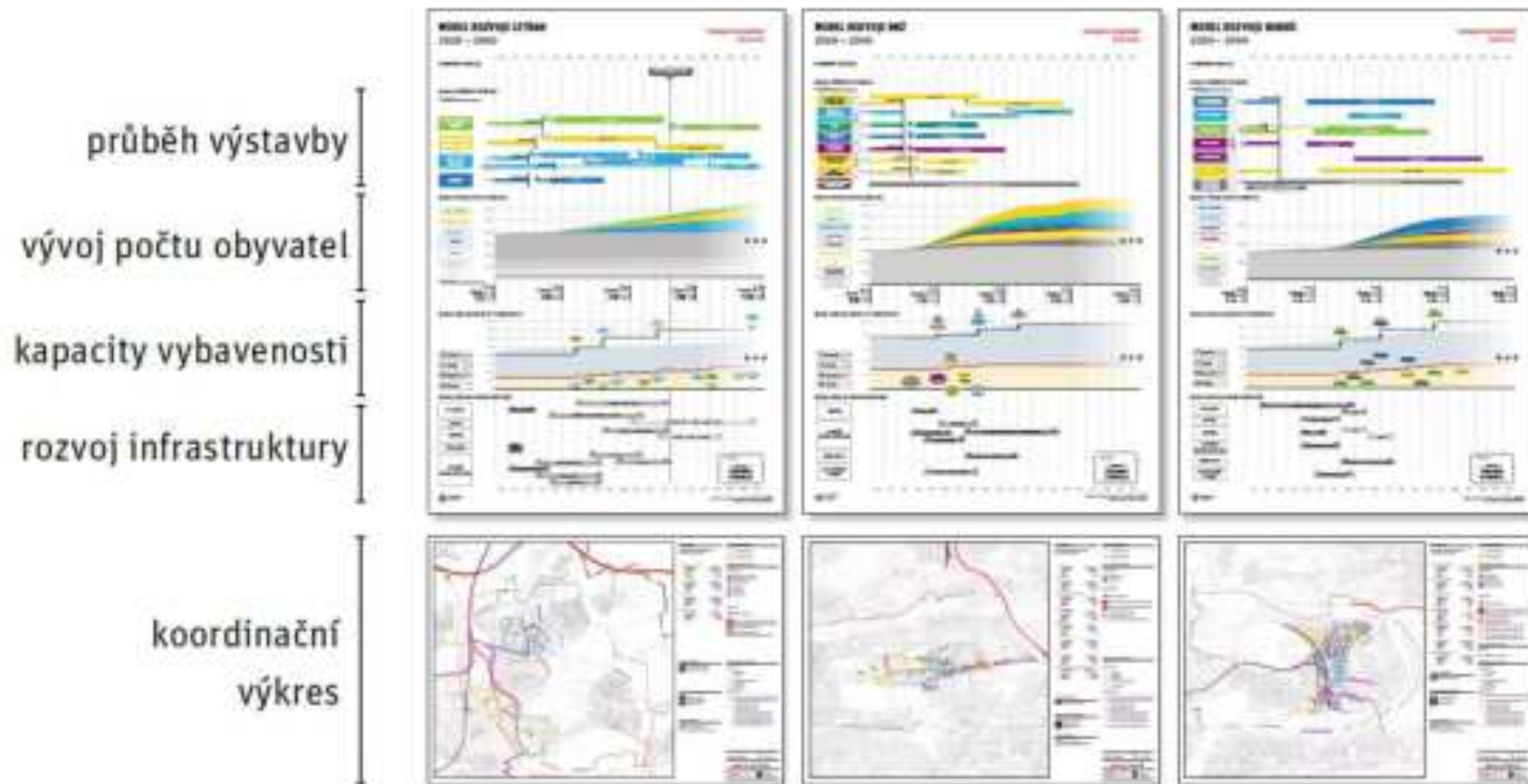
4 příklady pražských brownfiledů

Udržitelná výstavba

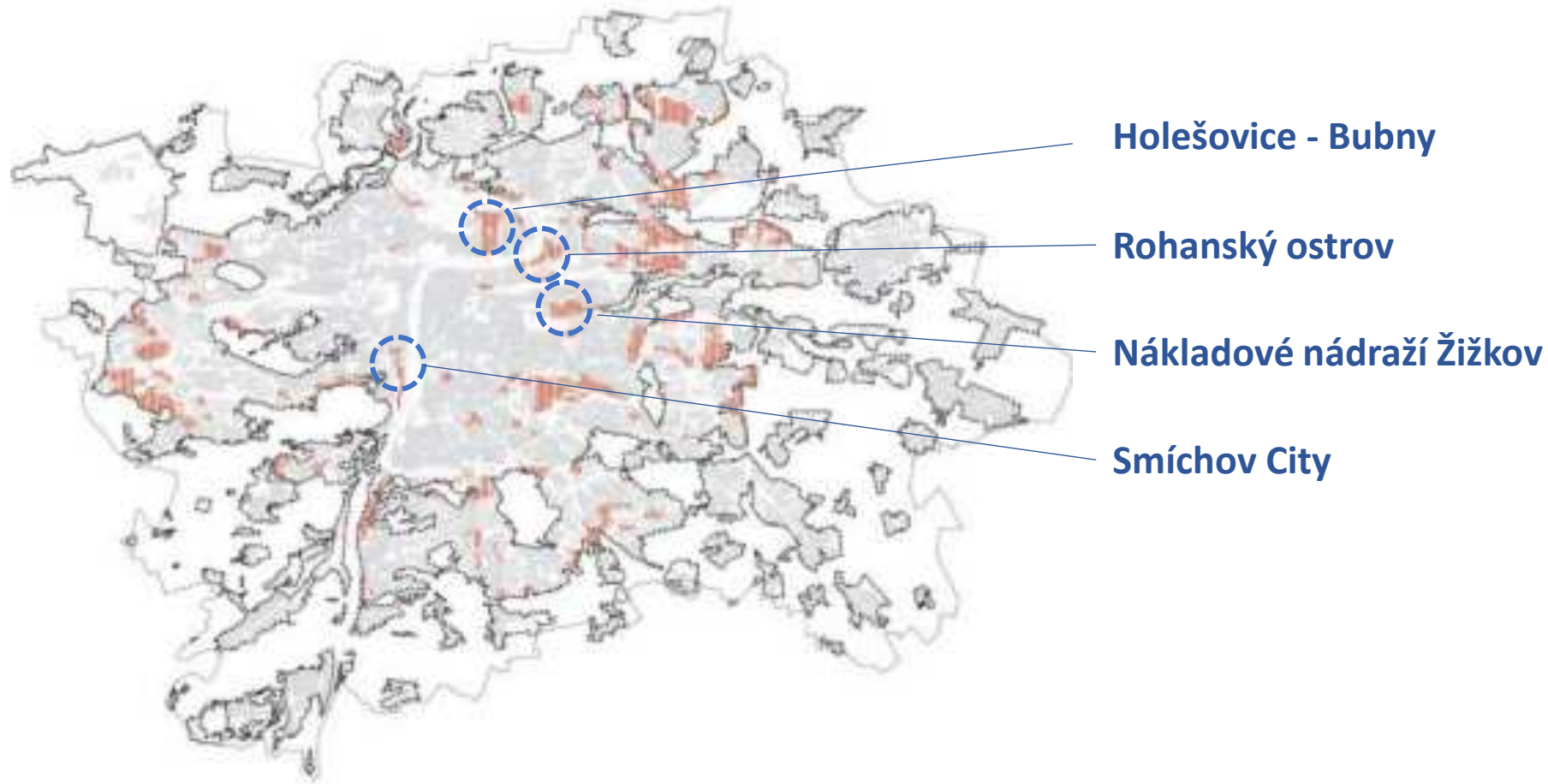


[IPR Praha: Rozvoj
městských čtvrtí](#)

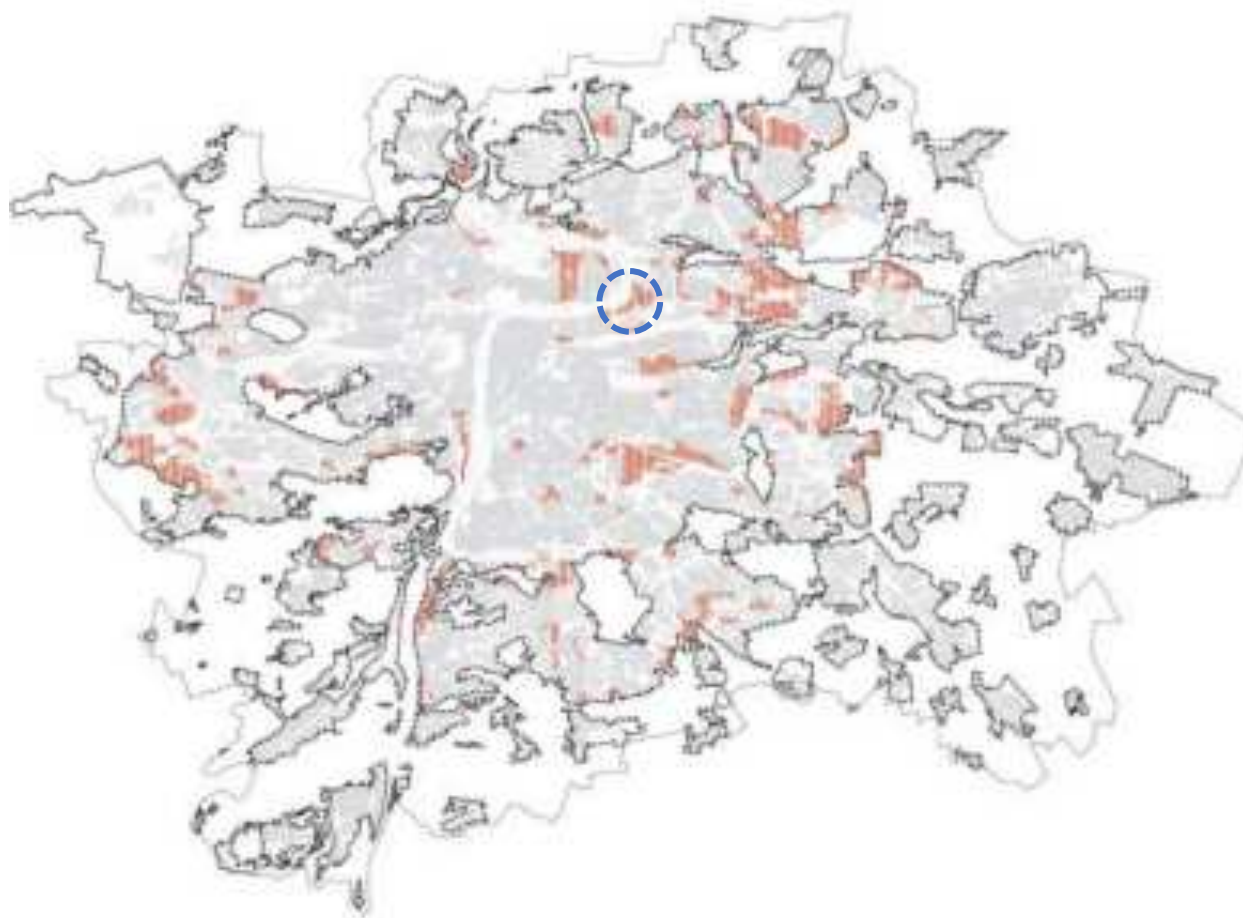
Rozvoj městských čtvrtí



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



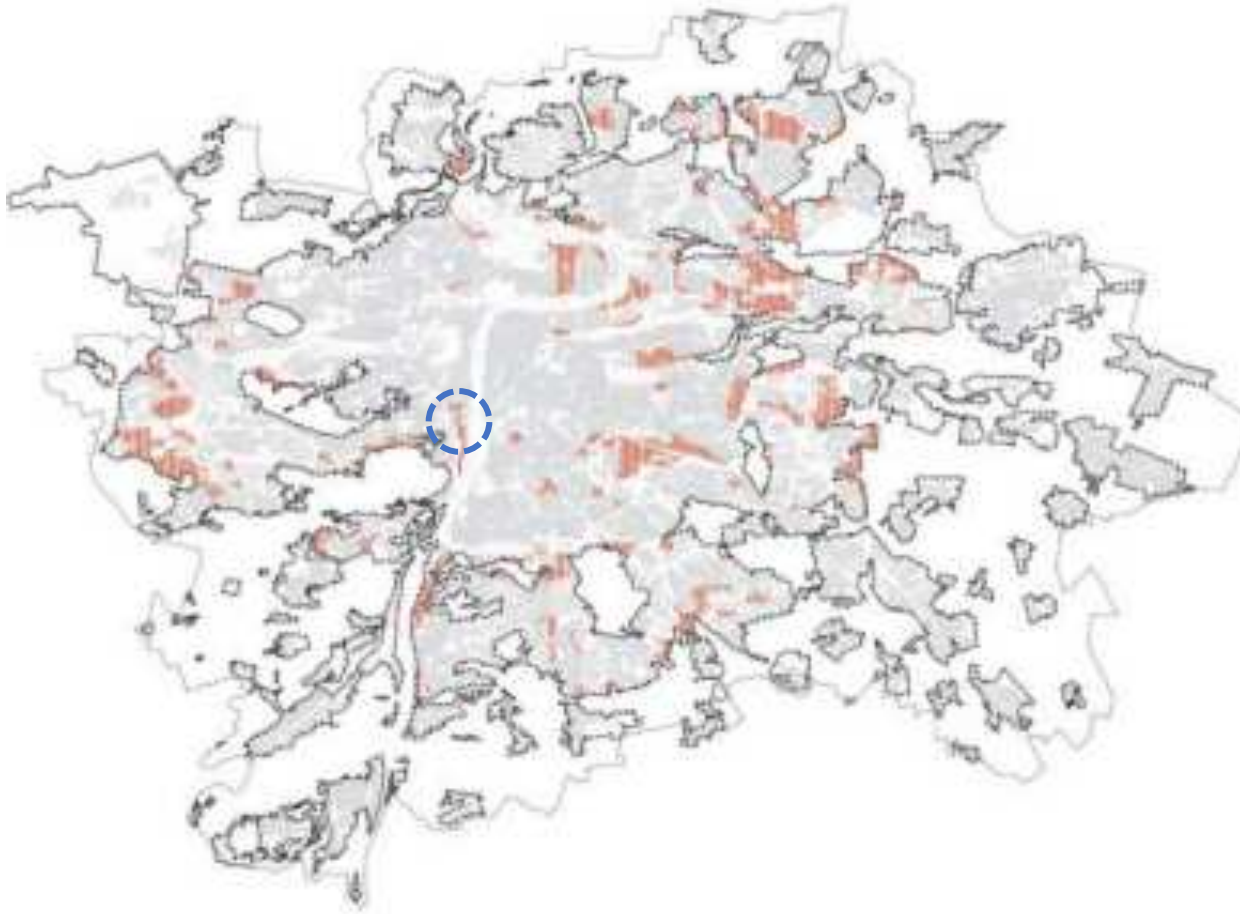
zdroj: SEKYRA GROUP

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

Projektili architekti

Rozloha: 20 ha

9000 pracovních míst

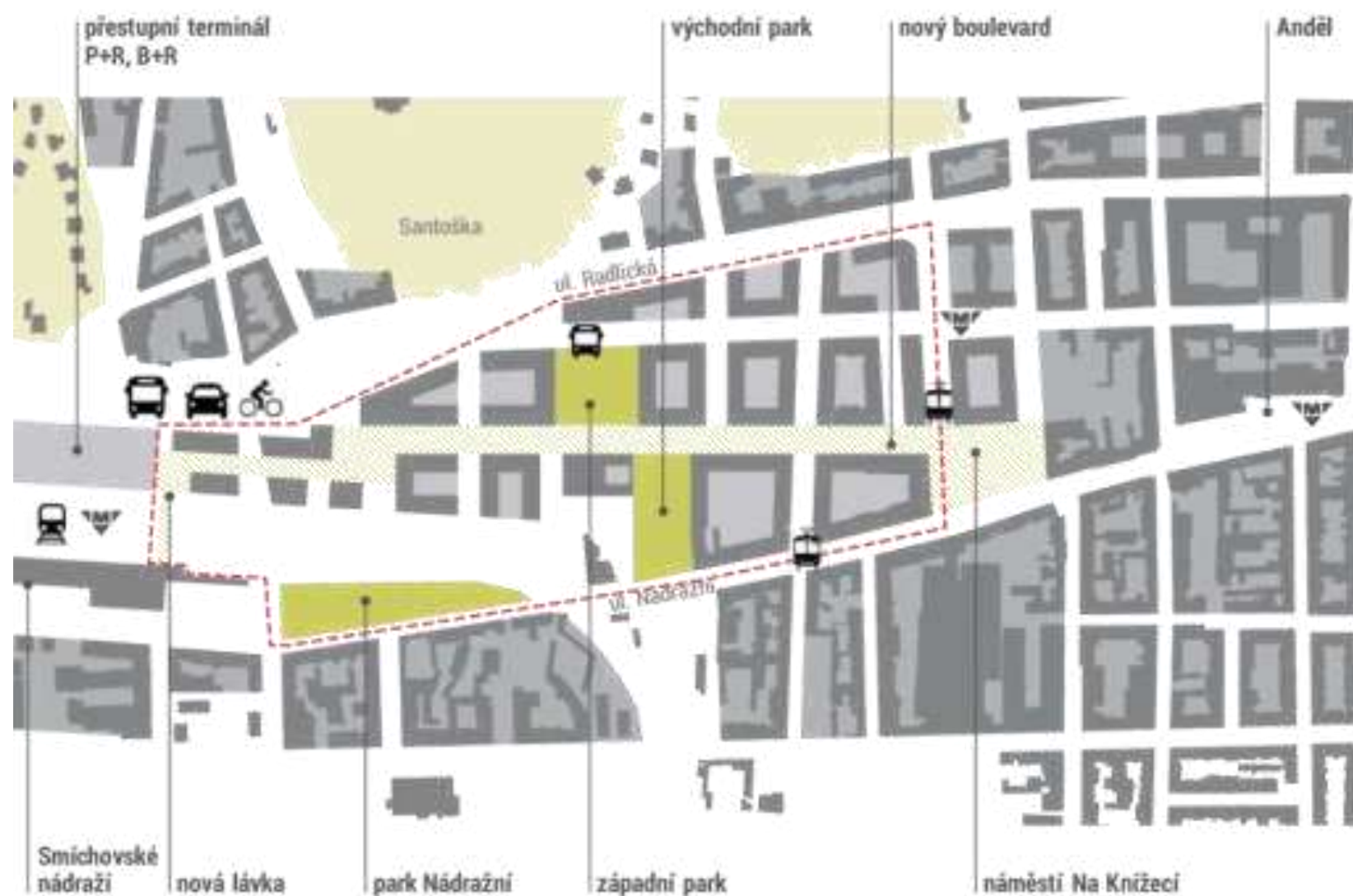
(190 000 m² HPP)

3300 obyvatel

Park

Pěší promenáda

Základní škola



Smíchov City





Smíchov City

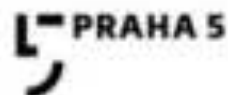
Unikátní
spolupráce



Realizovali v zapojení veřejnosti do tvorby prostředí výzkum na základě dotazů v spolupráci s interní částí Prahy 5, investiční společností Statros Development, a. s. (Statros Group, a. s., a Čestlářské, a. s.) a Institutu plánování a rozvoje hlavičkového města Prahy. Spolupráci završilo memorandum podepsané na konci dubna 2017, ve kterém se akční partneři postupovat v souhrnnosti a na základě společného politického programu. Memorandum se zabývá zejména na základě zapojení výsledků výzkumu veřejnosti do projektu. Další důležitou částí dotazů bylo vytvoření systému budoucí správy v rámci projektu, tedy vybudování architektonických procesů a objektivní občanů vyhodnocení. Zároveň nad procesem participace převládá náležitě transparentní prostředí. M. M. Prahy pro občany města Prahy, Kolínka.



Nauczycielom z województwa łódzkiego udało się wzbogacić swoją wiedzę i umiejętności dzięki udziałowi w projekcie. W ramach projektu odbyły się liczne warsztaty, spotkania i konferencje. W ramach projektu odbyły się również liczne warsztaty, spotkania i konferencje.



Modelul este construit în funcție de următoarele ipoteze:



Information provided by the City or another Group. Probable settlement liability is provided pursuant to the provisions of the group's settlement process as a financial settlement item.



Partnership projects involving City of Spokane and Central Valley, as selected government has indicated elsewhere.



Delaware's Supreme Court recently affirmed the state's public utility commission's decision to require the state's electric utilities to provide a certain amount of renewable energy.



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



autoři studie: A 69 architekti (2014)

autoři návrhu: Kuba & Pilař Architekti (2016)

Smíchov City

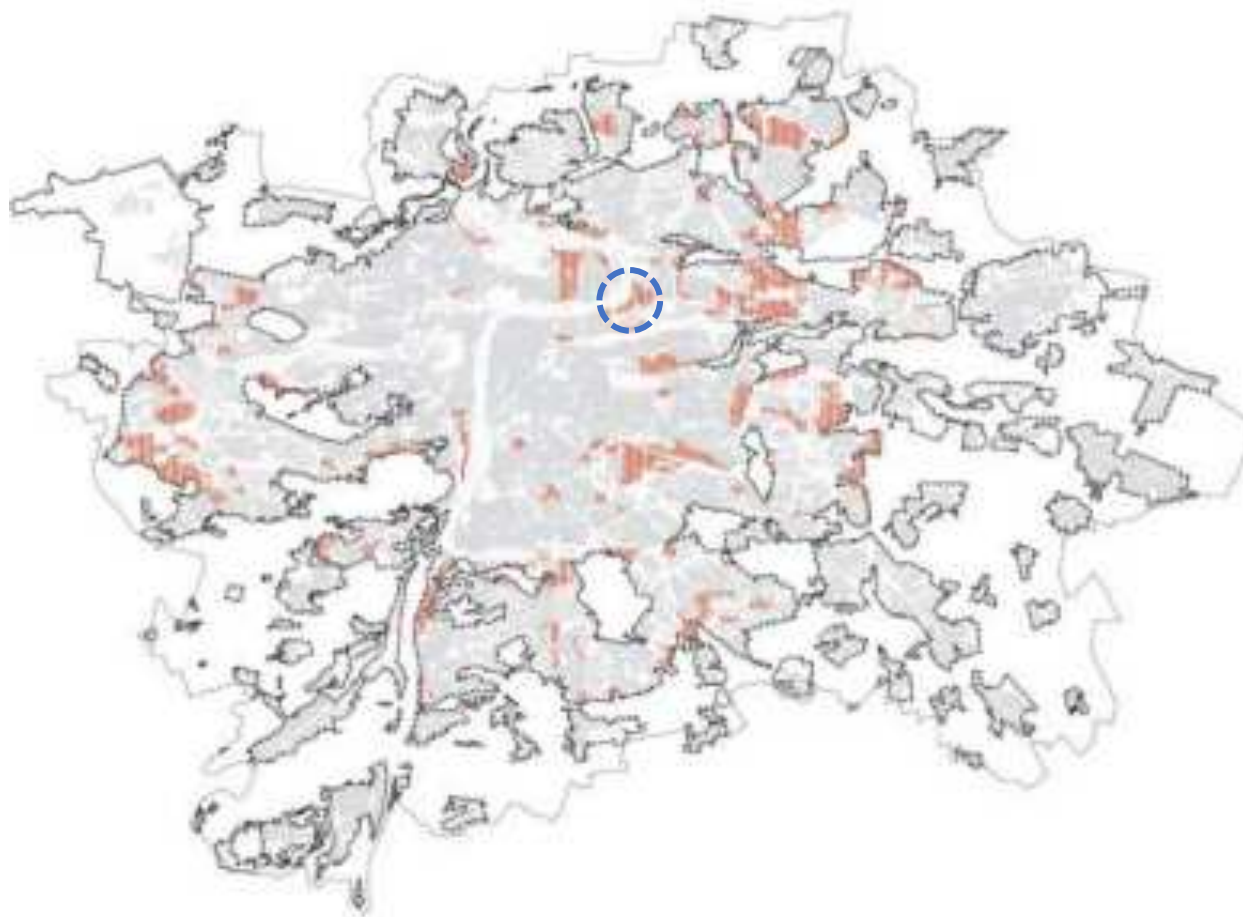


Smíchov City



Zdroj: Smíchov City | Minib

Nákladové nádraží Žižkov





Nákladové nádraží Žižkov

autoři studie: IPR Praha
rok: 2022



Nákladové nádraží Žižkov



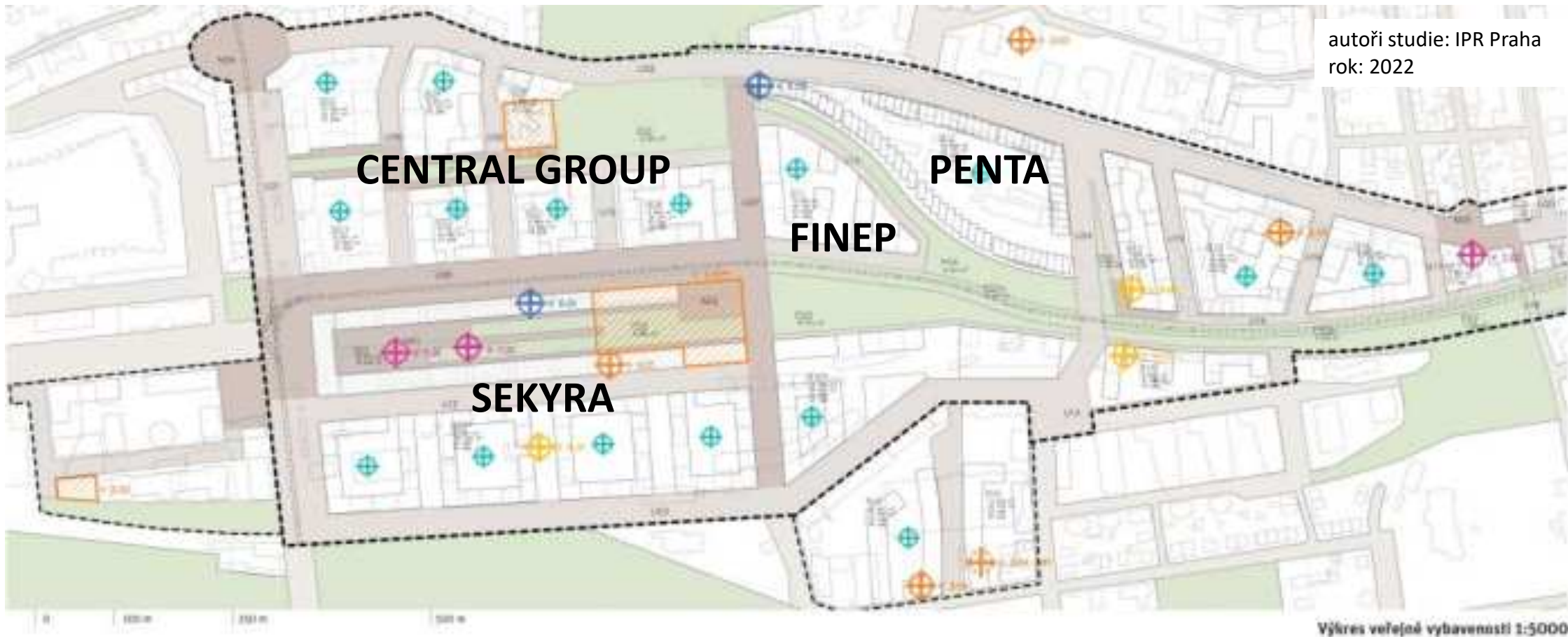
Nákladové nádraží Žižkov



Nákladové nádraží Žižkov



Nákladové nádraží Žižkov



Nákladové nádraží Žižkov

VÝVOJ POČTU OBYVATEL



2020
Obyvatel: 94 951
MŠ dětí: 2 949
ZŠ dětí: 7 120

2025
Obyvatel: 101 260
MŠ dětí: 3 142
ZŠ dětí: 8 236

2030
Obyvatel: 111 821
MŠ dětí: 3 373
ZŠ dětí: 9 492

2035
Obyvatel: 117 406
MŠ dětí: 3 331
ZŠ dětí: 9 900

2040
Obyvatel: 118 223
MŠ dětí: 3 204
ZŠ dětí: 9 574

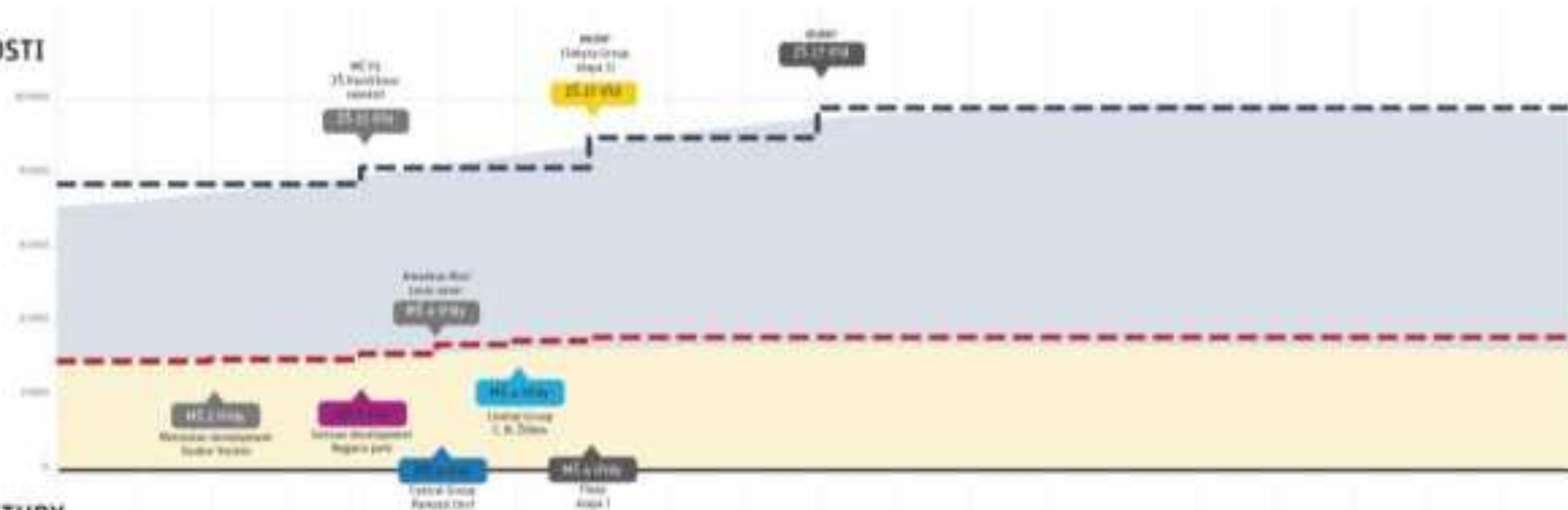
KAPACITY VYBAVENOSTI

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

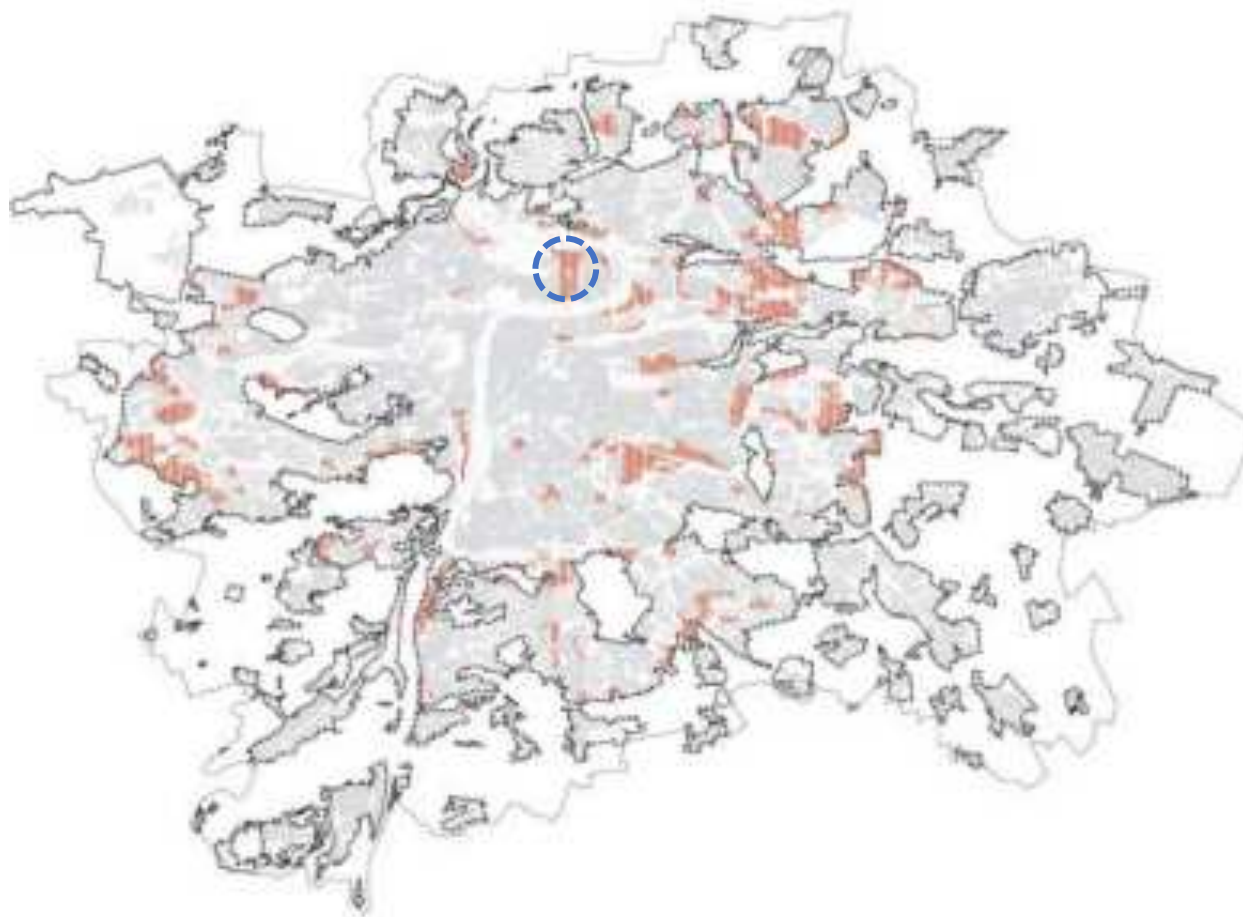
2021: Zrušení stavební uzávěry v důsledku přijetí nového stavebního zákona

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 za 30. let 20. st.,
1929-1930, 1934, Praha-ukladání územních plánů, 1934-1935



Raimund Niemeyer
1929-1930, 1934, Praha-ukladání územních plánů, 1934-1935



arch. Gregorčík
1929-1930, 1934, Praha-ukladání územních plánů, 1934-1935



ADNS
1929-1930, 1934, Praha-ukladání územních plánů, 1934-1935



MVRDV, Holaněsko
1929-1930, 1934, Praha-ukladání územních plánů, 1934-1935



Holešovice Bubny – Zátory



Asymptote Architecture, USA
www.asymptote.com
2007



MVRDV, Asymptote Architecture
www.mvrdv.com
2007



CMC architects
www.cmc.cz
2007



FNA
www.fna.cz
2007



Holešovice Bubny – Zátory



CMA
2004



ADNS 2010
2010



FA ČVUT
leden 10. března 2010



FMA
Městský úřad Holešovice Bubny, leden 2010



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

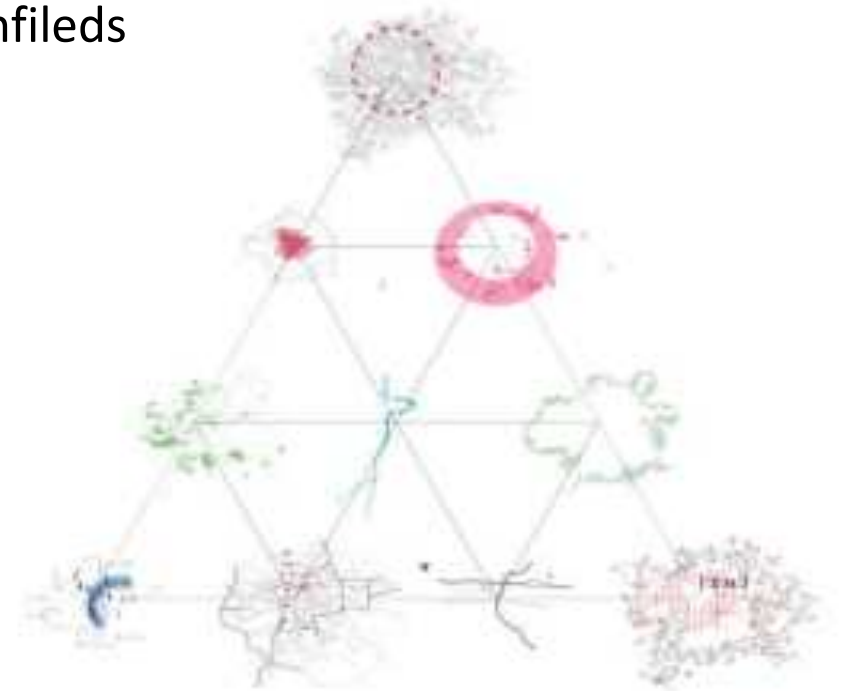
autoři studie: Thomas Müller Ivan Reimann
Architekten GmbH & Pelčák a partner architekti
rok: 2020



Shrnutí: Metropolitní plán a 4 nástroje

Metropolitní plán Prahy

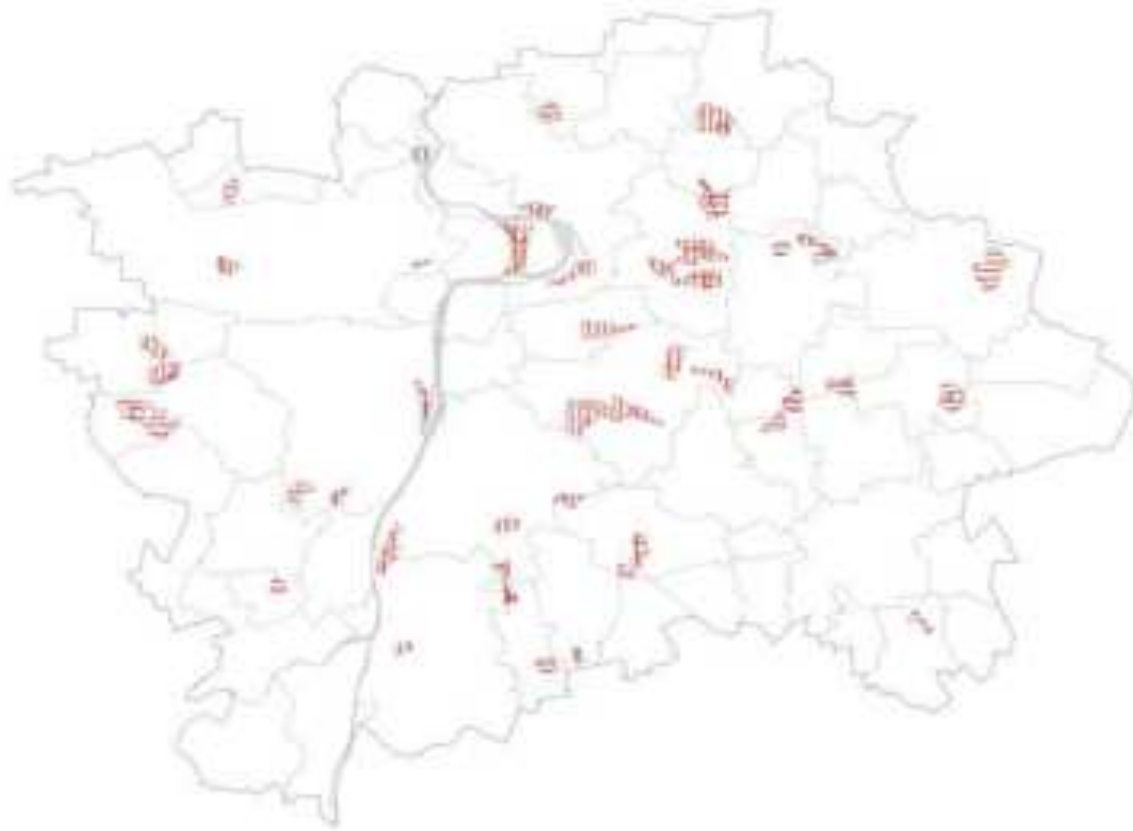
- Ochrana stabilizovaného území a důraz na transformaci brownfields
- Parametrická regulace transformačních (i rozvojových) ploch
- Flexibilní nástroje pro dosažení optimálního způsobu regulace
- Vybavenost jako infrastruktura



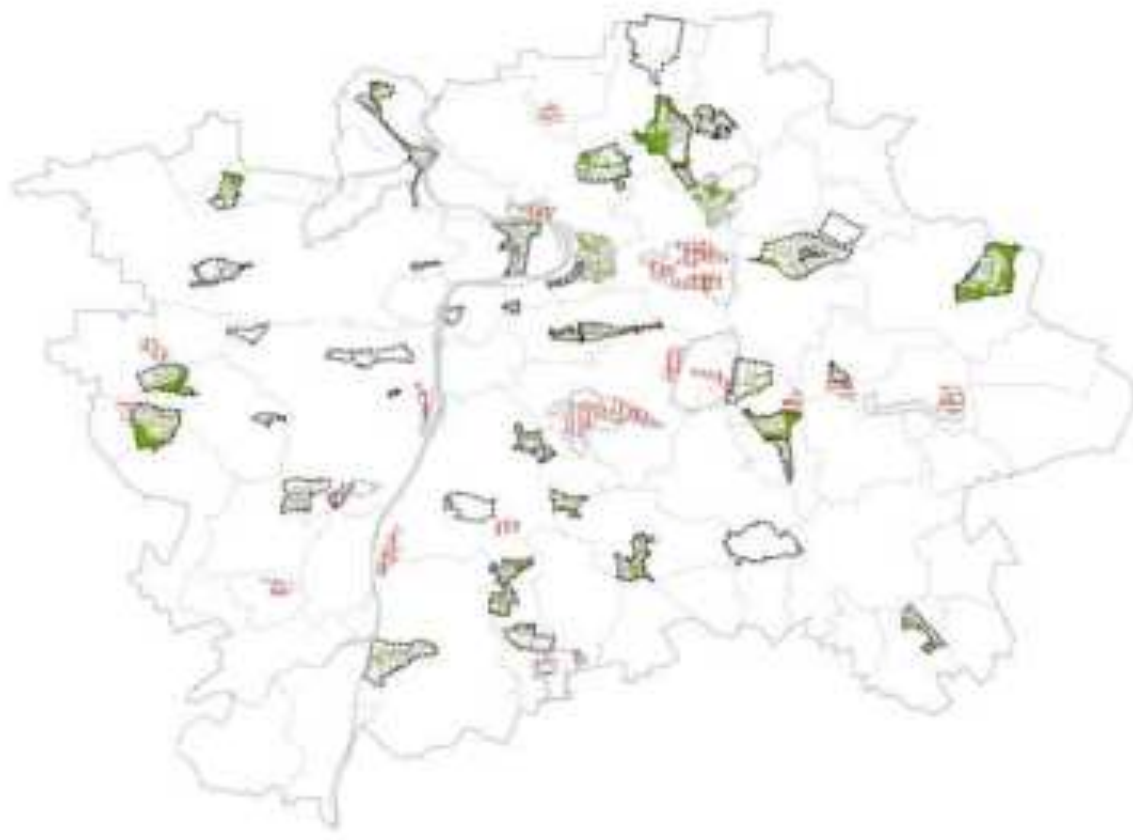
4 nástroje

- 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



Děkuji za Vaši pozornost !

hainc@ipr.praha.eu