

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Fakulta životního prostředí**

**Katedra aplikované geoinformatiky a územního  
plánování**



**Bakalářská práce**

**Rozbor plánovací historie rozvojových  
projektů: Případová studie Praha – Anděl**

Autor: Šárka Petrová

Vedoucí práce: Ing. arch. Milan Macoun

© 2016 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Šárka Petrová

Územní plánování

Název práce

**Rozbor plánovací historie rozvojových projektů: Případová studie Praha – Anděl**

Název anglicky

**Analysis of Development Projects' Planning History: Case Study Prague – Anděl**

---

### Cíle práce

Cílem práce je popsat v chronologickém sledu vývoj plánovací historie rozvojových projektů, které ve svém důsledku vedly k realizaci výstavby v Praze na Andělu. Úkolem je identifikovat jednotlivé projekty, aktéry v území a jejich důležité plánovací kroky. V závěru práce bude formulováno, jakým způsobem strategie těchto aktérů ovlivňují výsledný plánovací proces.

### Metodika

Studentka začne literární rešerší, zaměřenou na jednotlivé aktéry územního rozvoje. Rešerší plánovacích dokumentů studentka získá základní informace o dění v lokalitě na Andělu a o hlavních aktérech v území. Tato rešerše bude doplněna analýzou majetkoprávních vztahů.

Informace získané studiem souvisejících plánovacích dokumentů budou doplněny o rozhovory se zástupci klíčových aktérů, tak, aby bylo možno podrobně popsat postup plánování v dané lokalitě. Výsledkem bude chronologie jednotlivých projektů, popis jejich vzniku včetně plánovacích kroků, které vedly k výslednému řešení, a interpretace jednotlivých zjištění včetně formulace ponaučení z daného plánovacího procesu.

**Doporučený rozsah práce**

35 stran+přílohy

**Klíčová slova**

strategie developerů a veřejné správy; územní studie; územní plán

---

**Doporučené zdroje informací**

- GUY, S.: Developing Interests: Environmental Innovation and The Social Organisation of The Property business. In GUY, S., HENNEBERY, J. Development and Developers: Perspectives on Property. Blackwell Science Ltd, 2002,
- HENNEBERY, J., ROWLEY, S.: Developers' Decision and Property Market Behaviour. In GUY, S., HENNEBERY, J. Development and Developers: Perspectives on Property. Blackwell Science Ltd, 2002, s. 96-114
- MAIER, K. – ČTYROKÝ, J. *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada, 2000. ISBN 80-7169-644-7.
- MAIER, K. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
- TEMELOVÁ, J. et NOVÁK, J. Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: Proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. In *Geografie-sborník České geografické společnosti*, 112/3, 79-97, 2007.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2015/16 LS – FŽP

**Vedoucí práce**

Ing. arch. Milan Macoun

**Garantující pracoviště**

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

---

Elektronicky schváleno dne 24. 3. 2016

**doc. Ing. Petra Šimová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 29. 3. 2016

**prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.**

Děkan

V Praze dne 29. 03. 2016

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "**Rozbor plánovací historie rozvojových projektů: Případová studie Praha - Anděl**" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce.

V Praze dne 11.4.2016

\_\_\_\_\_

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkoval především vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. arch. Milanu Macounovi za ochotu, rady a odborné vedení práce. V neposlední řadě děkuji své rodině a blízkým za podporu a trpělivost při studiu.

# **Rozbor plánovací historie rozvojových projektů: Případová studie Praha– Anděl**

---

## **Analysis of Development Projects Planning History: Case Study Praha– Anděl**

### **Souhrn**

Bakalářská práce se zabývá popisem plánovací historie a strategiemi účastníků při proměně centrální části Smíchova Anděl z průmyslové čtvrti na Obchodní a kancelářské centrum města. Důraz je kladen na všechny aktéry územního rozvoje, jako developerské společnosti, investory, státní správu a samosprávu. V rešerši jsou popsány základní pojmy. V analytické části byly zjištěny majetkoprávní vztahy. Aktéři v území byli rozřazeni do jednotlivých skupin a krátce popsány. Všechny dohledané plánovací dokumenty byly popsány a chronologicky seřazeny. Dále byly vedeny rozhovory s účastníky procesu. Práce je přínosná zejména pro již zmíněné aktéry územního rozvoje, kterým může být přeměna Anděla příkladem v jiných projektech.

### **Samary**

In my bachelor thesis I describe history of planning and strategy of participants in the transformation of the central part of Smíchov Anděl from industrial district to the business and office centre of the city. I study all participants of the spatial development – investors, state and local governments. In my review I define basic concepts. In analytical part I investigated property rights. Participants in the area were divided into groups and briefly described. I interviewed people involved in the development process. This thesis is beneficial primarily for the mentioned participants of the spatial development to whom the transformation of Anděl may be an example for other such projects.

**Klíčová slova:** developer, trh nemovitostí, nemovitost, územní studie, udržitelný rozvoj, územní rozvoj

**Keywords:** developer, real estate market, real estate, spatial analysis, sustainable development, spatial development

## Obsah

1	ÚVOD .....	8
1.1	Vymezení území.....	8
2	CÍLE PRÁCE .....	9
3	METODIKA .....	10
4	LITERÁRNÍ REŠERŠE, ZDROJE DAT .....	12
4.1	Udržitelný rozvoj .....	12
4.1.1	Územní rozvoj a prostorové proměny měst .....	13
4.1.2	Legislativní nástroje územního rozvoje v České republice.....	14
4.1.3	Prostorové proměny Prahy .....	14
4.2	Brownfieldy .....	15
4.3	Nemovitost a půda, trh nemovitostí .....	15
4.3.1	Trh nemovitostí .....	15
4.3.2	Aktéři realitního trhu a územního rozvoje .....	17
4.3.3	Developerské společnosti.....	17
4.4	Investoři: realitní investiční trh .....	18
4.5	Výkon veřejné správy .....	19
4.6	Strukturovaný rozhovor .....	19
5	ANALYTICKÁ ČÁST .....	24
5.1	Historie proměny Smíchova.....	24
5.2	Historický územně plánovací vývoj.....	25
5.3	Rozbor existujícího popisu plánovací historie .....	26
5.4	Již popsané urbanistické studie .....	28
5.5	Současné majetkoprávní vztahy v území .....	32
5.5.1	Současní aktéři v území .....	33
5.6	Územní plán .....	37
5.7	Přehled dopravních řešení .....	38
5.8	Urbanistické studie.....	39
5.9	Podrobnější architektonické studie .....	46
5.10	Rozhovory .....	48
5.10.1	Elena Lacinová 12.11.2016.....	48
5.10.2	Elena Lacinová 19.2.2016.....	49
5.10.3	Paul Koch, ING Real Estate14.12.2016.....	50
5.10.4	UBM BOHEMIA11.2.2016.....	51
6	Chronologický popis plánovací historie na Andělu .....	54
7	DISKUSE .....	57
8	ZÁVĚR .....	58
9	ZDROJE.....	59
10	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	62
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	64

# 1 ÚVOD

Tato práce vychází z článku Jany Temelové, která pátrala po stopách moderní historie pražské části Centrální Smíchov (Anděl). Od roku 1852, kdy František Ringnoffer přesunul na Smíchov jeden z nejvýznamnějších strojírenských podniků v Rakousku – Uhersku, až do roku 2006 prošel vývojem, na jehož konci se stal jedním z kancelářských a obchodních center Prahy. Jak se později ukázalo, je toto téma zajímavé díky výjimečnosti a bezproblémovosti spolupráce na Centrálním Smíchově, oproti jiným oblastem, které se začaly rozvíjet o několik let později.

## 1.1 Vymezení území

Smíchov je pražská čtvrť, která se nachází na levém břehu Vltavy. Spadá pod městskou část Praha 5. Na severu sousedí s Malou Stranou, na jihu s Hlubočepý a na jihozápadě s Radlicemi. Má práce se zabývá jen částí Smíchova, která se nazývá Anděl neboli Centrální Smíchov.



Andělem v této práci rozumíme území s jádrem v okolí křižovatky U Anděla. Pracovně je oblast přibližně vymezena ulicemi Na Zatlance a Kartouzská.

*Obrázek1 Vymezení řešeného území*



## **2 CÍLE PRÁCE**

Cílem práce je popsat v chronologickém sledu vývoj plánovací historie rozvojových projektů, které ve svém důsledku vedly k realizaci výstavby v Praze na Andělu. Úkolem je identifikovat jednotlivé projekty, aktéry v území a jejich důležité plánovací kroky. V závěru práce bude formulováno, jakým způsobem strategie těchto aktérů ovlivňují výsledný plánovací proces.

### 3 METODIKA

Nejprve jsem se zaměřila na historickou analýzu Centrálního Smíchova, která mi pomohla vytvořit přesnější obraz vývoje tohoto místa, jak se tato čtvrť v průběhu let nenuceně měnila z průmyslového centra na centrum obchodní. Součástí podrobného průzkumu ve vymezeném území, bylo přiřazení vlastníků k jednotlivým parcelám a budovám. Tím jsem zjistila, jaký podíl patří jednotlivým společnostem a fyzickým osobám.

Na základě tohoto postupu jsem se zaměřila na nejvýznamnější vlastníky (developery/investory) v území, které jsem rozřadila do několika skupin. První a zároveň pro mě nejzajímavější skupinou, jsou developeři, kteří zajišťují vlastní přípravu projektů a výstavbu nemovitostí, které dále poskytují investorům nebo konečným uživatelům. Pro ty, kteří danou nemovitost prodají co nejrychleji, se vžil termín spekulativní developer. *„Developerským projektem se pak zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej. Klíčovým znakem developerské činnosti, je právě prodej či pronájem postavené nebo zrekonstruované budovy třetím osobám. Za developerský projekt se tedy nepovažují případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro svoji potřebu či potřebu propojených osob“.* (Maier ať Čtyroký,2000)

Zajímala jsem se také o chování vedení Prahy 5v rámci plánovacího procesu a jejího rozhodování. Základní otázkou, kterou jsem si položila, bylo, jaké podmínky byly stanoveny pro investory a developery. Osobně jsem navštívila úřad městské části Prahy 5 a po konzultaci s vedoucím odboru územního rozvoje Ing. Jiřím Tuvorou, Ph.D. jsem si domluvila schůzku s bývalou vedoucí odboru územního rozvoje a územního plánování arch. Elenou Lacinovou. Paní Lacinová byla v rámci výstavby centrálního Smíchova hlavním zástupcem Prahy 5 při jednání s investory a developery. S paní Lacinovou jsem vedla strukturovaný rozhovor, díky němuž jsem se dozvěděla, jaký postoj a jaké podmínky měla městská část.

Poté jsem se sešla s Paulem Kochem, který byl pod hlavičkou ING Real Estate Development prvním velkým investorem na Centrálním Smíchově. V rámci polostrukturovaného rozhovoru mi ochotně popsal situaci, která na Smíchově nastala po roce 1990. Stejně tak jsem se sešla se zástupci UBM Bohemia, druhého velkého developera, který na Smíchově působil. Všechny společnosti, které na Smíchově působí, jsem rozřadila do kategorií developer, developer-investor, velký investor, menší investor, konečný uživatel a společnosti, které není možno zařadit, následně jsem společnosti stručně popsala.

Na magistrátu Prahy 5 a na Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy jsem dohledala studie a plánovací dokumenty, které byly pro Anděl zásadní. Tyto studie jsem chronologicky seřadila a stručně popsala, poté jsem popsala průběh územního rozvoje krok za krokem.

## **4 LITERÁRNÍ REŠERŠE, ZDROJE DAT**

### **4.1 Udržitelný rozvoj**

Z hlediska aktivit v poslední dekádě lze hovořit o trvale udržitelném rozvoji na Smíchově, a to zejména díky revitalizaci a nové výstavbě na plochách po průmyslové výrobě v již zastavěném území. V následující kapitole se širěji věnuji definici pojmu udržitelný rozvoj a jeho uvedení do kontextu Smíchova.

Pokud se budeme chtít dopátrat základní definice udržitelného rozvoje, je možno rozlišit v jeho pojetí 3 koncepty:

1. Jde o obecně formulovaný koncept udržitelného rozvoje (definice dle komise Brundtlandové z r. 1987), který je definován jako takový rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích a aniž by se to dělo na úkor jiných národů. Tuto definici můžeme vykládat obecně eticky, naráží však na problém nejasné definice potřeb budoucích generací.
2. Udržitelný rozvoj, který spočívá na rovnováze tří pilířů: ekonomického, sociálního a environmentálního (definice ze Světového summitu k udržitelnému rozvoji v Johannesburgu v r. 2002). Udržitelnost je chápána jako vyváženost vývoje mezi těmito pilíři, tzn. mezi vývojem ekonomiky, životní úrovní obyvatel a zátěží životního prostředí. Cílem je, aby se vývoj v některém pilíři nevyvíjel na úkor ostatních.
3. Udržitelný rozvoj vychází z ekonomických principů, resp. z potenciálu kapitálových aktiv. Uvažuje o kapitálu lidském, sociálním, přírodním, produkčním a finančním. Pokud úhrnný kapitál dlouhodobě roste, vývoj se pokládá za udržitelný. (*ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2014*)

Až mnohaleté hledání nám pomohlo chápat myšlenku udržitelného rozvoje po té, co se ukázalo, jak nereálné jsou modernistické představy o neomezeném růstu, založené na čerpání zdrojů, které se doposud zdály být nevyčerpatelné, a na technickém pokroku, který přišel s průmyslovou revolucí. Již od 19. století je základním tématem udržitelného rozvoje vztah člověka a přírody, respektive způsob, jak uspokojit rostoucí potřeby lidské populace. Diskuze na téma nedostačujících přírodních zdrojů přinesla alarmující zprávy o zhoršujícím se stavu životního prostředí.

V té době se hledáním hranice vyčerpatelnosti zdrojů zabývali především ekologové. Na této ekologické bázi také vznikly první silné myšlenky, prosazující ochranu přírodních systémů s propojením dílčích cílů ekonomického růstu a sociální stability. Pojem udržitelný rozvoj byl zřejmě poprvé použit roku 1972 v knize "Meze růstu" (Limits of Growth) od autorů Donelli a Denise Meadowsových a Williama Behrense a měl tedy silně environmentální podtext. V textech, týkajících se územního

rozvoje, se tento pojem začal běžně užívat od devadesátých let 20.století také v souvislosti s konferencí OSN v Riu v roce 1993. (Maier at all, 2008)

Ustálila se dnes již všeobecně známá definice, která byla přijata i do českého stavebního zákona v tomto znění: „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“(Dostupné z: [www.zakonyprolidi.cz/](http://www.zakonyprolidi.cz/))

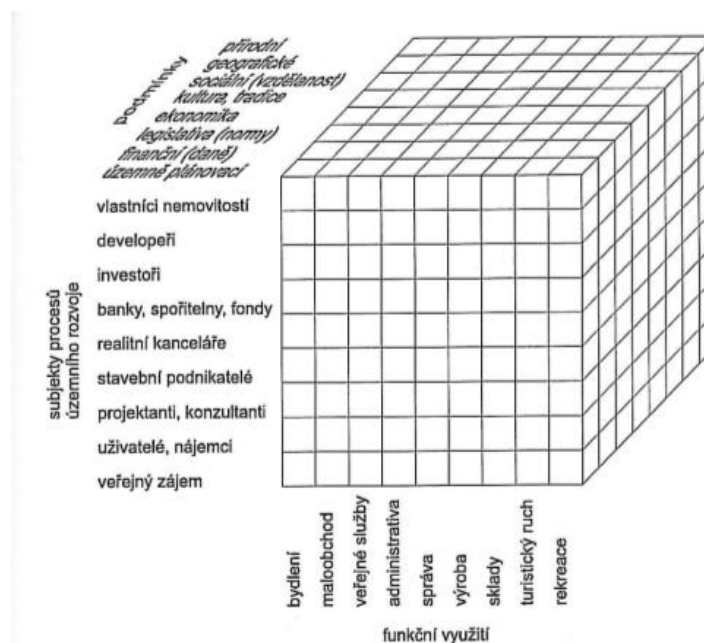
#### **4.1.1 Územní rozvoj a prostorové proměny měst**

*"Pojem územní rozvoj chápeme jako záměrnou změnu užívání území nebo staveb v něm tak, aby se maximalizoval jeho užitek."*(Maier at Čtyroký,2000)

Požadavky na urbanizované území se časem vyvíjí a zejména v posledním období je jejich proměna stále rychlejší. Na druhou stranu materiální proměna, realizovaná v území, trvá relativně dlouhou dobu, o to dlouhodobější jsou její fyzické výsledky. Ne vždy se ovšem povede, že investice přispějí ke zhodnocení území. Důležitým faktorem je, zda v budoucnu bude existovat poptávka po využití území, které je investicí do územního rozvoje nabízeno. Z tohoto důvodu předchází investicím do území podrobná analýza existujících a budoucích tržních potenciálů a podmínek trhu na místě plánované investice. Subjekty rozvoje se dělí podle způsobu, jakým se angažují v procesu investiční výstavby a podle způsobu, kterým nakládají s hotovou stavbou.

Podle těchto faktorů je lze rozřadit do několika základních skupin: Stavebník, investor, developer. Stavebník financuje celou investici, a pak ji zpravidla také využívá. Investoři jsou fyzické nebo právnické osoby, které podnikají v oblasti věcných investic a mají v úmyslu dokončenou stavbu dlouhodobě využívat a vlastnit proto, že jim bude přinášet profit. Developer je podnikatel, který po dokončení hodlá stavbu prodat nebo ji eventuálně pronajímat. Developer ji zpravidla nevyužívá pro vlastní účely (výjimkou je např. zřízení vlastního sídla).

Podle kritérií, vztahujících se k vlastnictví „výrobního kapitálu“ a uplatňovaných pro investice do územního rozvoje, rozlišujeme tyto subjekty: komerční podnikatelé, kteří investicemi do územního rozvoje sledují, svůj vlastní zisk, veřejné subjekty, které usilují nebo by měly usilovat, zejména o veřejné blaho a veřejný zájem a neziskové organizace, které mají své specifické cíle. Dále do územního rozvoje spadá mnoho dalších účastníků. Jsou jimi: vlastníci pozemků, finanční instituce, nájemci, stavební firmy, realitní kanceláře, projektanti staveb. (Maier at Čtyroký,2000)



**Obrázek 2** Subjekty instituce a funkční rozlišení územního rozvoje - schéma tvorby fyzického prostředí

#### 4.1.2 Legislativní nástroje územního rozvoje v České republice

Hierarchicky nejvýše položeným nástrojem je Politika územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena usnesením. Její uplatňování je stanoveno zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012, uvedeným usnesením vlády, které ukládá členům vlády a vedoucím ostatních ústředních správních úřadů, o dodržování PÚR při zpracování koncepčních dokumentů v působnosti jejich úřadů, o plnění úkolů stanovených PÚR, o spolupráci s ministrem pro místní rozvoj na vypracování zprávy o uplatňování PÚR. Dle ustanovení § 31 odst. 4 stavebního zákona je PÚR závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. (*ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2014*)

#### 4.1.3 Prostorové proměny Prahy

Nejpodstatnější roli v regeneraci Centrálního Smíchova sehrála proměna bývalých průmyslových prostor na kanceláře, nová obchodní a zábavní centra. Prostředky putovaly i do stávajících budov, do infrastruktury a veřejných prostor. (Jana Temelová, Jakub Novák, 2006).

## 4.2 Brownfieldy

*"Vznik brownfieldů je většinou spojován, jak uvádí například Ferberat al. (2006), se strukturálními změnami, jako je pokles výroby v tradičním výrobním průmyslu, těžby v těžebním průmyslu apod. Ale příčiny jejich vzniku jsou mnohem širší a zahrnují celou řadu ekonomicko-politických změn."* (Vojvodíková, 2012)

Brownfields představuje staré, nevyužívané nebo nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty (Kadeřábková, 2009). Názvem brownfields jsou označována zastavěná území a další plochy, které už nemají svou původní funkci. Mohou být už zcela nevyužívány nebo způsob dnešního využívání, vzhledem k lokalitě, je nevhodný, pokud se jedná například o atraktivní polohu v centru města. (Maier et al, 2012)

## 4.3 Nemovitost a půda, trh nemovitostí

Každý den přicházíme do styku s nemovitostmi v různých formách. Vlastnictví budov a pozemků, jistota, která s nimi souvisí, a pořádek v jeho registraci tvoří jeden s klíčových faktorů dlouhodobé sociální a ekonomické stability každé země. V České republice měl velký vliv na vztah k nemovitostem komunismus, který zde trval 40 let. Nemovitosti v zásadě patřily všem, ve skutečnosti však nikomu. Tato devastace vztahu k nemovitostem měla dopad nejen na ekonomickou oblast, ale i na oblast životního prostředí, o estetické stránce měst nemluvě. Až v posledních dvaceti letech lze sledovat trend, že nemovitosti mají pozitivní vliv na rekultivaci životního prostředí a městské krajiny. Trh s nemovitostmi zase pozitivně ovlivňuje mnoho ekonomických, činitelů jako je např. stavebnictví, bankovníctví, poradenství atd. Také můžeme říci, že nemovitosti jsou jedním z největších poskytovatelů pracovních míst. V českém prostředí je důležitým faktorem územního rozvoje to, že daň z nemovitosti je jedinou daní, která zůstává přímo příslušné obci. Nedodržení principů trhu s nemovitostmi však může mít také negativní dopady, jako se např. stalo při bankovní krizi na konci devadesátých let a při globální krizi, jež začala v roce 2007. (Petr Urbánek, 2012)

### 4.3.1 Trh nemovitostí

Podíváme-li se na trh s nemovitostmi v atmosféře svobodného trhu, musíme respektovat čtyři základní pravidla:

1. Hodnotu nemovitosti určuje její poloha, která je stálá.
2. Měnit její velikost a využití nelze v krátkém časovém horizontu
3. Výstavbou na pozemku ovlivníme jeho hodnotu, změna však není závislá jen na vůli vlastníka pozemku.

#### 4. K nemovitostem se můžou vázat odlišná uživatelská a vlastnická práva.

Při respektování těchto pravidel v kombinaci s používáním "selského rozumu" se dostaneme ke správnému rozhodnutí kde, jak a za kolik koupit byt, továrnu, investovat do nákupního centra apod. (Petr Urbánek, 2012)

Půdu řadíme mezi ekonomické faktory, protože není výsledkem lidské činnosti, podmiňuje ekonomické procesy. Řadíme ji mezi tzv. fixní ekonomické faktory, protože jen velmi těžko můžeme měnit její množství a vlastnosti, její změny jsou pak dlouhodobě často nezvratným procesem.

V naší civilizaci jsou pozemky předmětem vlastnických práv a snadno je lze vydělit z půdního fondu. S vlastnickými právy také souvisí spousta omezení: Jsou určena vnějšími vlivy, kterými jsou okolní pozemky, prostor pod i nad pozemkem. S pozemky je obchodováno a stávají se součástí směny. Na území, které je souborem navzájem se ovlivňujících parcel, můžeme použít řadu zákonitostí obecně platných pro ekonomické statky a procesy.

Trh s nemovitostmi má několik zvláštností ve srovnání např. s trhem s průmyslovými výrobky. Původ těchto rozdílností nalezneme zejména v rozdílu cen podle místa, kde se pozemek nachází, v kvalitě půdy, v dostupnosti a v dalších faktorech. Jednou z vlastností trhu s nemovitostmi je také malá elasticita nabídky, z krátkodobého hlediska bychom ji mohli označit jako fixní. Je to určeno neschopností trhu nabídnout v určitém časovém úseku větší množství pozemků, ať je cena, kterou je poptávající strana ochotna nabídnout jakoukoliv. (Maier et Řezáč, 2006)

*"Po nastolení podmínek tržního hospodářství po roce 1989 se začíná rozvíjet trh s nemovitostmi, kde se uplatňují stále více tržní principy a pravidla, která činí trh pro jeho aktéry transparentním. Realitní development se spolupodílí na měnící se podobě zástavby, jednotlivým oblastem dává novou funkční roli, jiným oblastem původní roli odejímá a uděluje novou, o jiné oblasti nejeví zájem (čímž jim ovšem také přiděluje jistou roli)." (Vráblík, 2007)*

Realitní trh funguje na stejném principu jako trhy jiné, stojí proti sobě dvě strany trhu, nabízející a poptávající. Na poptávající straně stojí dva odlišné subjekty, které mají každý svou vlastní business logiku. *"Jsou jimi klienti-uživatelé, kteří obsadí plochy zrealizovaného developerského projektu a investoři, kteří po splnění svých kritérií projekt koupí, začlení do svého investičního portfolia. Teoreticky by mělo s růstem realizovaných transakcí na trhu nájemců, které jsou projevem růstu poptávaného množství pronajatelných ploch ze strany nájemců, docházet k poklesu míry neobsazenosti (vacancyrate), která znamená pokles dostupných ploch a tím dochází k růstu nájemného těchto ploch."* Ovšem, když cena nájemného překročí určitou hranici, začnou se klienti více zajímat o konkurenční substituovatelné plochy, ve většině případů to bývají plochy stejné kategorie na jiných trzích.



Ovšem pro investory mají rostoucí ceny nájmu zcela opačný efekt. Je to pro ně indikátor, že trh je stabilní a silný. Rostoucí cenu považujeme za ujišťující vlastnost. Tyto vlastnosti snižují rizikovost investice, jsou zaplacený vyšší cenou projektu, vyjednanou mezi developerskou a investující stranou. *"V důsledku rostoucí konkurence na investičním trhu (může být doprovázeno snižující se nabídkou nemovitostí) - dáno pozitivními indiciemi - postupně dochází k poklesu čistého ročního příjmu z realitní investice (yield), neboť ochota platit za nemovitost vyšší cenu snižuje při dané úrovni nájemného yield."* Počínající stav, pohyby a zájmy poptávajících, určují chování nabídky. (Vráblík, 2007)

### **4.3.2 Aktéři realitního trhu a územního rozvoje**

Skladba realitního trhu je velice souborná, zahrnuje mnoho aktérů, díky jejichž spolupráci naplňuje trh s realitami svou podstatu. Tou je obchodovat obecně s nemovitostmi, tedy produkovat novou výstavbu a obsazovat ji. Každý aktér je ochoten podstoupit jinak velkou míru rizika, spjatou s realizací. Velikost tohoto rizika závisí na typu projektu, na očekávání, spojeném s výnosností projektu a na širších ekonomických podmínkách. (Vráblík, 2007)

Není překvapením sledovat budoucí uživatele objektu v roli developera, zajišťující si tak pro sebe potřebné provozní prostory, nebo investiční společnosti přímo participující na realitním developmentu, za účelem zajištění dlouhodobých aktiv v podobě nemovitostí. Developerské společnosti mohou konečný projekt realizovat ne pro externího investora, ale i pro své vlastní investiční portfoliové operace. (D'Arcy a Keogh, 2002)

### **4.3.3 Developerské společnosti**

*"Označení developer je v České republice stále trochu neznámou, protože se zde objevilo docela nedávno, a proto si moc lidí nedokáže představit, co to vlastně znamená. V doslovném překladu to z anglického slovíčka development, což znamená rozvoj, vývojář nebo stavitel."* (ŠŤEVÍK, 2012)

Developerský trh je součástí širšího realitního trhu a nemá autonomní strukturu. Obecným znakem developerů je jejich podnikatelská činnost zajišťující dominantní, centrální pozici v rámci celého rozvojového procesu. Developerskou činnost, ať už jakkoli pojatou, chápeme jako činnost, která buduje nebo přetvořuje nové prostory. K investování vyhledávají zejména rozvojové pozemky, kterým jejich investice zvedne tržní hodnotu, a tím uspokojí zejména zájmy specifických trhů (trh nájemců a investiční trh). Developerské společnosti se přizpůsobují požadavkům těchto trhů a tvoří podle nich konkrétní fyzickou zástavbu. Úspěšný developerský projekt je specifikovaný

investiční atraktivností pro klienty, kterou definuje obsazenost a garance příjmů plynoucích z nájmu. (Vráblík, 2007)

*„Developer na sebe bere důležitou funkci alokátora omezených pozemkových zdrojů, aby vytvořil nový pracovní prostor a nabídl tak možnost realitního investování.“* (D'Arcy a Keogh, 2002). Developer stojí na straně nabídky realitního trhu. Jako takový musí aktivně vyhledávat potencionálně atraktivní místa a aktivovat je. Faktorem, podle kterého možnou atraktivitu posuzují, je ziskovost, tzn. poměrování projektových nákladů s kapitálovou hodnotou projektu. (Vráblík, 2007)

Existují dvě dimenze, podle kterých se developer rozhoduje. Zaprvé je to na základě objektivního charakteru realitního trhu. Druhou dimenzí pak je subjektivní způsob vnímání a reagování na příležitosti či překážky operačního prostředí. Největším problémem developerských společností je fakt, že náklady předem odhadnout lze, ale výnosy nikoli. (Henneberry a Rowley, 2002)

Všeobecně lze developerské společnosti zařadit do dvou skupin. První skupinou je developer-investor, který setrvává stabilně na trhu po delší dobu. Nejedná se mu o okamžitý jednorázový zisk, ale své kroky provádí s ohledem do delší budoucnosti. Pouští se i do finančně náročnějších projektů. Druhý typ developer-obchodník zejména realizuje méně finančně náročné projekty za účelem rychlého prodeje. Na trh vstupuje z pravidla jako nováček, a to v období vrcholící potenciální ziskovosti. (Vrábník, 2007)

#### **4.4 Investoři: realitní investiční trh**

Investor chápe nemovitost jako aktivum, které koupí a zařadí mezi své realitní investiční portfolio. Aby udělal tento krok, musí nemovitost zaručit spolehlivý příjem z nájmu. Investoři se začnou zajímat o realitní investování až v době, kdy nájemné v místě roste nebo se to očekává v budoucnu. (Vráblík, 2007)

Vývoj si lze představit následovně:

1. růst nájmu
2. růst poptávky investorů
3. růst kapitálové hodnoty nemovitostí
4. pokles výnosnosti podle komplexního modelu vazeb mezi jednotlivými ukazateli dynamiky realitního trhu. (Trevillion, 2002)

Investor je nucen stále poměřovat příjmy s investičními náklady, generované cash-flow z nájmu. Expert provede ohodnocení realitní investice a až poté bude zahrnuta do investičního portfolio. Posoudí hodnotu nemovitostí podle chování nemovitosti stejných vlastností ve zvoleném minulém časovém období. Investor se také zapojuje do hodnocení, sleduje intervenující investiční příležitosti (např. cenné papíry,

dluhopisy). Snaží se maximalizovat rozdíl mezi návratností a rizikem investice. (Guy, 2002)

Podle logiky strategie formování realitního investičního portfolia by se mělo přihlížet k makroekonomickým faktorům<sup>1</sup>. Zájem investorů se také upíná k nově expandujícím „byznys aktivitám“. Mají zájem působit na trzích, kde najdou důvěru v zachování ekonomické vitality. Z toho důvodu je také zajímaví ukazatelé jako skladba zaměstnanosti nebo místně rostoucí zaměstnanost v určitých odvětvích. Ze studie M. Lachmana (2006) plyne, že aspekty, které budou investoři v budoucnu ve větší míře posuzovat, jsou demografické ukazatele úbytku lidského kapitálu. Ty tvoří součást poptávky po komerčních nemovitostech na daném místním trhu. (Vráblík, 2007)

#### 4.5 Výkon veřejné správy

*"Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány, a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Pokud je spolu se stavbou hlavním předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Stanoví-li tak tento zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Tím nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů"* (Dostupné z: [www.zakonyprolidi.cz/](http://www.zakonyprolidi.cz/))

Trh dlouhodobě směřuje k rovnovážnému stavu. Je to zapříčiněno střetáváním nabídky a poptávky. Pozemky jsou využívány tím nejefektivnějším způsobem, ale to, že jeden pozemek je maximálně ekonomicky využíván, nemusí nutně znamenat maximální ekonomický efekt ve využívání širšího území. *"Je tedy ve veřejném zájmu bránit takovému způsobu využívání pozemku, který by sice přinášel zisk jednotlivým vlastníkům, ale současně by poškozoval jiné občany nebo celou společnost."* (Maier et Řezáč, 2006)

#### 4.6 Strukturovaný rozhovor

Je mnoho různých způsobů sběru dat. Zmíním alespoň některé: standardizovaný rozhovor, nestandardizovaný rozhovor, skupinový rozhovor, dotazník, pozorování,

---

<sup>1</sup> (Například růst inflační míry – zhodnocování nemovitosti, tzn. vnímání nemovitosti jako uchovatele hodnot; růst smluvních úspor s růstem kupní síly obyvatel - posílení investičních fondů).

telefonní výzkum, sociometrické techniky, sekundární analýza, zúčastněné pozorování a mnoho jiných...

Téměř všechny s těchto postupů jsou aplikací následujících technik: přímé pozorování, dotazník, rozhovor, analýza dokumentů.

Definice těchto technik:

- **Přímé pozorování:** Zaměřené, plánované vnímání vybraných jevů. To co bylo vnímáno, je pečlivě a systematicky zaznamenáno.
- **Rozhovor:** Na základě přímé interakce s respondentem získáme požadované informace. Může být prováděn tváří v tvář nebo telefonicky
- **Dotazník:** Respondent odpovídá písemně na otázky tištěného formuláře.
- **Analýza dokumentů:** Analýza dokumentů, které nebyly vytvořeny za účelem našeho výzkumu. Zaznamenán může být tištěný materiál nebo jakékoliv stopy lidského chování.

**Analýza dokumentů:** Za dokumenty můžeme považovat například: úřední listiny, daňové záznamy, telefonní záznamy, novinové články, ale také třeba nápisy na stěnách veřejných záchodků nebo obsah nádob na smetí. I zkreslené dokumenty, jako romány nebo deníky, nám mohou poskytnout velice cenné informace. Někdy jsme schopni odhadnout směr jejich zkreslení, jindy je samotné zkreslení předmětem našeho výzkumu.

**Rozhovor:** Velice pracná a nákladná technika sběru informací, velká časová náročnost, není možné udržet anonymitu, menší nároky na iniciativu respondenta, respondent hůře odpovídá na nějaké otázky, velká pravděpodobnost, že si odnese požadované informace.

Klademe-li si otázku, zda je námi připravený rozhovor příliš dlouhý, pak je skoro jistá odpověď ano. Velikost přirozených systémů v sociálních vědách nás nutí použít více proměnných, než jsme skutečně schopni měřit. Je základní slušností informovat předem respondenta, jak dlouho bude interview trvat.

**Kvalitativní výzkum:** Je to nenumerné šetření a interpretace sociální reality. Cílem je odkrýt význam předpokládaný sdělovaným informacím. Je schopen vyvrátit nebo potvrdit naše hypotézy. Snaží se o vytváření nových hypotéz, nového porozumění a tvoří nové teorie. Na začátku výzkumného procesu je sběr dat a pozorování. Dále průzkumník pátrá po pravidelnostech existujících v těchto datech, po výzkumu těchto dat, formuluje předběžné závěry a výstupem mohou být nově formulované hypotézy nebo nová teorie. (Disman, 2008)

Trvalo řadu let, než přestali metodologové chápat kvalitativní výzkum jen jako doplněk tradičních kvantitativních metod a stal se rovnocennou formou výzkumu.

<b>METODA</b>	<b>VLASTNOST</b>	<b>VÝHODA</b>
Pozorování	Delší období kontaktu	Pochopení subkultury
Texty a dokumenty	Rozbor významu, organizace a použití	Teoretické porozumění
interview	Relativně nestrukturované	Porozumění zkušenosti
audio a videozáznam	Přesná transkripce přirozených interakcí	Porozumění průběhu interakce

(Hendl, 2008)

**Záznam rozhovoru nebo pozorování:** Náš styk s informátorem musí mít formu velice přirozené interakce. Zároveň však musí být záznam co nejúplnější. Často usilujeme o doslovný zápis. Nemáme-li možnost provádět zápis souběžně s rozhovorem, rekonstruujeme záznam co možná nejdříve. S postupem času zapomínáme a zkreslují se nám poznatky. Jako pomůcku, k zaznamenání rozhovorů, můžeme použít magnetofon. Ten však zaznamenává jen zvuk vše ostatní, jako neverbální chování, vynořující se ideje a nápady a poznámky k interakci, musí být samostatně zaznamenány. (Disman, 2008)

Rozhovor je jedna z klíčových metod získávání informací. Představuje formální komunikaci tváří v tvář mezi dvěma lidmi. Nejedná se pouze o jednostranné získávání dat od dotazovaných, ale o společné vytváření smysluplných výpovědí. Interview využívá techniku kladení otázek. Ty mohou být otevřené či uzavřené. Otevřené otázky slouží především k získání kvalitativních dat. (Dostupné z: [www.adiktologie.cz/](http://www.adiktologie.cz/))

## **Základní typy rozhovoru podle míry strukturace:**

**1) Strukturovaný rozhovor:** Otázky jsou dopředu známé a závazné.

**Nevýhody:** Ten, kdo pokládá otázky, má při vedení rozhovoru minimální volnost – může, např. jen objasnit dotazovanému nějaký pojem, případně jej požádat o zpřesnění odpovědi na otázku, chybí možnost doptávat se.

**Výhody:** Přesná struktura umožňuje získávání dat od většího množství osob a následné porovnání výsledků.

**2) Nestrukturovaný rozhovor:** Otázky nejsou přesně formulovány, dotazovaný je podněcován k vyprávění, tazatel se doptává.

**Výhody:** Umožňuje detailnější a hlubší poznání, působí na dotazovaného přirozeněji.

**Nevýhody:** Nevhodné při hromadném sběru dat, obtížná sumarizace a vyhodnocování dat.

**3) Částečně strukturovaný rozhovor:** Některé části mohou být úplně strukturované a jiné naopak nestrukturované.

**Výhody:** využívá výhod obou předchozích typů rozhovorů, je možné klást libovolné doplňující otázky (např. pokud dotazovaný nepochopí, nebo pochopí špatně některou z otázek).

**Nevýhody:** klade větší nároky na tazatele a jeho přípravu.

Dále rozlišujeme rozhovor **podle typu kontaktu** (osobní rozhovor – tváří v tvář nebo s podporou technických prostředků – např. telefonický rozhovor) a **podle počtu osob**, se kterými je rozhovor realizován (individuální nebo skupinový). Skupinový rozhovor můžeme realizovat tak, že předčítáme otázky ze samonaváděcího formuláře a dotazovaní si své odpovědi zaznamenávají do vlastního formuláře (WHO, 2000)

K rozhovoru potřebujeme seznam otázek nebo poznámek k rozhovoru, blok na zapisování anebo nahrávací zařízení.

Rozhovor se skládá z pěti etap:

1. **Přípravná etapa** - o čem, s kým, jak?
2. **Úvodní etapa** - seznámíme dotazovaného s cílem a smyslem rozhovoru, snažíme se navodit příjemnou atmosféru.

3. **Jádro rozhovoru-** velmi záleží na tom, jaký typ rozhovoru jsme zvolili. Pokud se jedná o strukturovaný rozhovor, striktně se držíme souboru otázek a odpovědi zaznamenáváme předepsaným způsobem, u méně formalizovaných typů rozhovorů je od tazatele vyžadována improvizace a pružnost. Pozor bychom si měli dát na vlastní zásahy do komunikace, skákání do řeči nevhodně a často nepřiměřeným způsobem. Důraz klademe na pozorné poslouchání, komunikování zájmu a akceptaci dotazovaného.
4. **Závěr rozhovoru-** odměníme dotazovaného (poděkováním za ochotu atd.), sumarizace hlavních bodů, po rozhovoru si zhotovíme protokol rozhovoru.
5. **Vyhodnocení rozhovoru-** utřídění a analýza dat. (Dostupné z: [www.adiktologie.cz/](http://www.adiktologie.cz/))

## 5 ANALYTICKÁ ČÁST

### 5.1 Historie proměny Smíchova

Smíchov, který je centrem Prahy 5, byl poprvé zmíněn koncem 13. století ve Zbraslavské kronice. Ovšem oficiálně byl jeho název použit až roku 1406 ve Dvorských deskách. Koncem 16.století se na Smíchov začali stahovat pražští měšťané a šlechta, kteří v tamních zahradách stavěli letohrádky, které této části daly specifický ráz. ([www.praha5.cz](http://www.praha5.cz))

Název Smíchov vznikl smícháním původních obyvatel s příchozím obyvatelstvem z různých částí země. Život v této městské části nebyl vůbec jednoduchý. Až do roku 1892, kdy byly zbourány hradby Prahy, byl Smíchov s hlavním městem spojen jen Újezdskou bránou. To byl jeden z důvodů, proč se cizím vojskům, snažícím se dobýt centrum Prahy, několikrát povedlo srovnat Smíchov se zemí. Kromě problémů, které přinesla třicetiletá válka, se území nevyhnuli ani cholera a povodně. Až začátkem 19.století se začalo této budoucí pražské části dařit a došlo k prudkému rozvoji. (Pr.Hadyham, 200)

Jedním z hlavních faktorů rozvoje Smíchova je jeho průmyslová minulost. Její počátek nalezneme již v první fázi industrializace. V druhé půlce 19.století se strojírenství stává nejvýznamnějším průmyslovým odvětvím celého hlavního města Smíchova na tom má významný podíl. (Bělina a kol. 1998)

Když roku 1882 byla na Smíchov zavedena železnice, průmysl se za hradbami rozvíjel v návaznosti na ni. Železnice byla významným spojením s centrem Prahy. Velice významným rokem byl rok 1852, kdy se František Ringhoffer rozhodl přesunout na Smíchov své závody na výrobu železničních vagonů, které byly v té době jedním z nejvýznamnějších podniků v Rakousku-Uhersku. Kromě tohoto závodu bychom v té době našli na Smíchově i spoustu dalších významných průmyslových podniků se zaměřením na textil, strojírenství a dále také cukrovary nebo pivovary. Jak se rozrůstal průmysl, stoupal počet dělníků, pro které bylo třeba v blízkosti podniku vystavět byty. Díky tomuto trendu byl Smíchov v polovině 19.století druhým největším městem hned za starou Prahou. Roku 1922 se Smíchov stal součástí Velké Prahy. Svůj průmyslový charakter si území dokázalo udržet až do konce 20.století, kdy značně opadla výroba.

V druhé polovině 20.století se odehráli čtyři zásadní věci, které další růst Smíchova ovlivnily:

1) Vystavění nových stanic metra B Anděl a Smíchovské nádraží, jejichž provoz byl zahájen roku 1985.

2) Přesunutí závodů ČDK a Tatra na kraj města (Zličín)



3) Realizace programu na obnovení bytového fondu a

4) Zahájení provozu Strahovského tunelu

Díky velkým prázdným plochám, které na Smíchově zbyly po průmyslových objektech, a díky jeho výhodné pozici v blízkosti centra města, se tato lokalita stala velice vyhledávanou pro realizaci nových developerských projektů. Velký rozkvět přišel po roce 1989, kdy se tržní prostředí otevřelo i zahraničním investorům. (Jana Temelová, Jakub Novák, 2006)

## 5.2 Historický územně plánovací vývoj

Pro území Smíchova bylo vytvořeno několik urbanistických studií a jim příbuzných dokumentů. Jako první byly zpracovány regulační plány, kterými se řídila stavba blokové zástavby údolní roviny. Regulační plán Smíchova pro východní část obce vznikl ve 40.letech 19.století. Ve 30.letech 20.století vznikl přehledný regulační plán. Předpokládal masivní přestavbu Smíchova, zachování uliční osnovy, posunutí uličních čar. Definoval rezervy pro veřejné budovy. Plán obsahoval názor na přestavbu areálu továrny Tatra, která se však uskutečnila až v 90.letech 20.století. Objevily se zde první názory na nové řešení Jiráskova mostu, nová trasa Petřínské výstupní komunikace i návrh nového propojení Radlického a Nuselského údolí sdruženým železničním a silničním mostem.



**Obrázek 3** Změny a doplňky regulačního a zastavovacího plánu 1938

### **5.3 Rozbor existujícího popisu plánovací historie (Zpráva pro Obvodní zastupitelstvo Prahy 5, 1995)**

#### **Historie vztahů mezi městem a konsorciem při rozvoji centrální oblasti Smíchova**

24.9.1990- Město s konsorciem podepsaly "letterofintent" (LOI), který obsahuje: ustanovení společného týmu, vymezení území, vypracování architektonické studie a lhůty plnění.

13.5.1991 - Město s konsorcium podepsaly protokol, kde potvrzují svůj zájem, o další spolupráci ve smyslu LOI z 24. 9.1990 a který se stává součástí LOI.

10.12.1991 - Obvodní zastupitelstvo schválilo s výhradami předloženou studii Nouvel-Cattani (člen konsorcia) jako jeden z podkladů budoucí územně - plánovací dokumentace, na jejímž základě bude realizován projekt "Přestavby Smíchova". Obvodní zastupitelstvo navrhlo zahraniční straně, aby zpracovala a předložila návrh smlouvy o širší budoucí spolupráci na vymezeném území Smíchova a poskytnutí některých priorit v souladu s Letteroffntent.

11.12.1991 - Město a konsorcium podepsaly zápis o společném postupu, který obsahuje:

- 1.Bod -Vůli obou stran vytvořit soukromo-obecní společenství (Public-privatepartnership), které vymezi obsah a formu spolupráce
- 2.Bod -Město Praha je připraveno poskytnout 2 lokality (Anděl, pivovar) jako vklad do společného podniku.

18.2.1992- Město a konsorcium podepsaly protokol o společných postupech a konsorcium předalo dopis s návrhem na založení soukromě veřejné společnosti (public-privatepartnership).

- 1.Bod -Rozvoj uvedeného území bude zajištěn soukromo-obecním společenstvím podle čs. práva a bude nazýváno "Společnost pro rozvoj Smíchova".
- 2.Bod -Jako první krok souhlasí obě strany s přípravou projektu Anděl formou společného podniku.

30.4.1992- Obvodní zastupitelstvo Prahy 5 souhlasilo se záměrem vytvořit pro rozvoj centrální části Smíchova právní subjekt - Společnost pro rozvoj Smíchova.

23.12.1992- Hl. město Praha a městská část Praha 5 uzavřely dohodu, která mj. obsahuje:

1.Bod -Obě strany potvrzují, že jsou obsahově vázány výše uvedenými dokumenty.

2.Bod -Obě strany vyslovují souhlas uzavřít se zahraničním konsorciem smlouvu o založení Společnosti pro rozvoj Smíchova, jejímž společníkem bude MČ Praha

16.2.1993- RZHMP zmocňuje MČ Praha 5 uzavřít dohodu o založení Společnosti pro rozvoj Smíchova.

9.3.1993 - Obvodní zastupitelstvo Prahy 5 schválilo dohodu o spolupráci mezi MČ 5 a zahraničním koncorciem a zmocnilo starostu MČ Prahy 5 dohodu podepsat.

10.3.1993- MČ Praha 5 a konsorcium podepsaly, z pověření města Prahy, dohodu o spolupráci, která definuje obsah a formu spolupráce.

13.10.1993 - Městská část Praha 5 a Nationale-Nederlanden IX. uzavřely společenskou smlouvu o založení komanditní společnosti.

3.11.1993 - Společnost pro rozvoj Smíchova k.s. byla zapsána do obchodního rejstříku.

Sídlo: nám. 14.října 4,Praha 5 - Obvodní úřad

Forma: Komanditní společnost,

Společníci: Komplementář-MČ Praha 5

Komandista- Nationale Naderlande, Interwest IX.

23.6.1994 - Obvodní zastupitelstvo MČ Praha 5, schválilo 33 hlasy podnikatelský a rozvojový plán Společnosti pro rozvoj jako program rozvoje území MČ Praha 5.

Srpen 1994 - listopad 1994:Jednání o zakladatelské smlouvě Společnosti pro rozvoj Anděla.

5.9.1994 - Hlavní město odkoupilo bývalý státní podnik Smíchovan za účetní hodnotu cca 48.500.000,-Kč

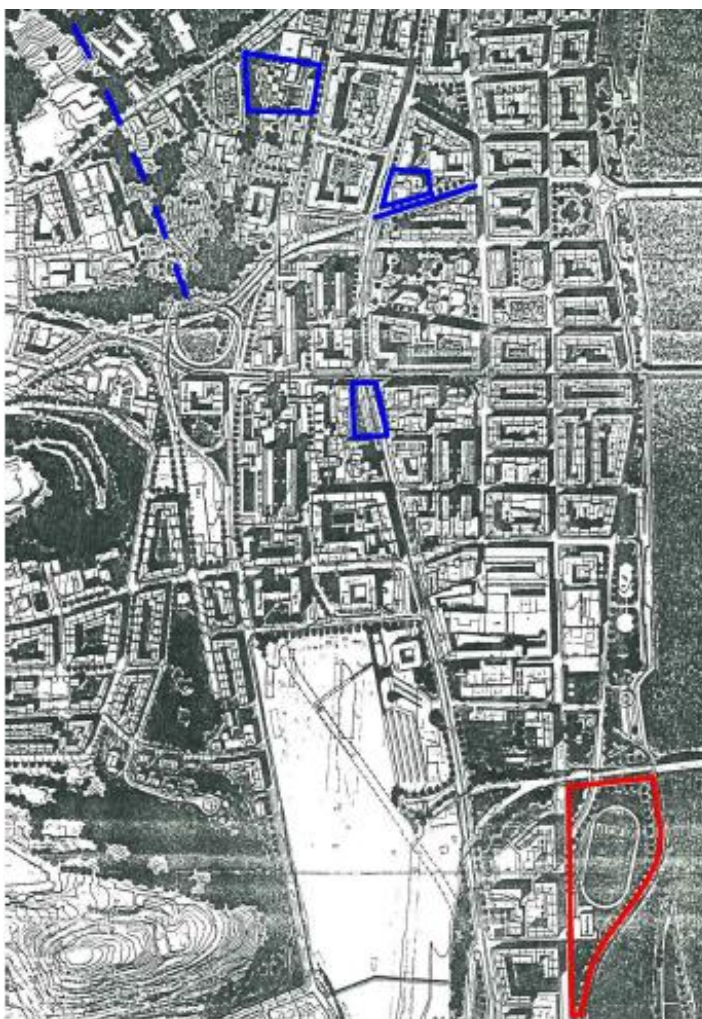
31.3.1995 - Zástupce magistrátu oficiálně informoval konsorcium o záměru města prodat pozemky v lokalitě Anděl zahraniční straně.

20.6.1995 - RZHMP souhlasila se záměrem jednat s firmou Nationale-Nederlanden o prodeji pozemků v lokalitě Praha 5 - Anděl o rozloze 7500 m. (Zpráva pro obvodní zastupitelstvo Prahy 5)

#### **5.4 Již popsané urbanistické studie (Morkus, 2010)**

##### **1) 1971 - Urbanistická studie přestavby Smíchov**

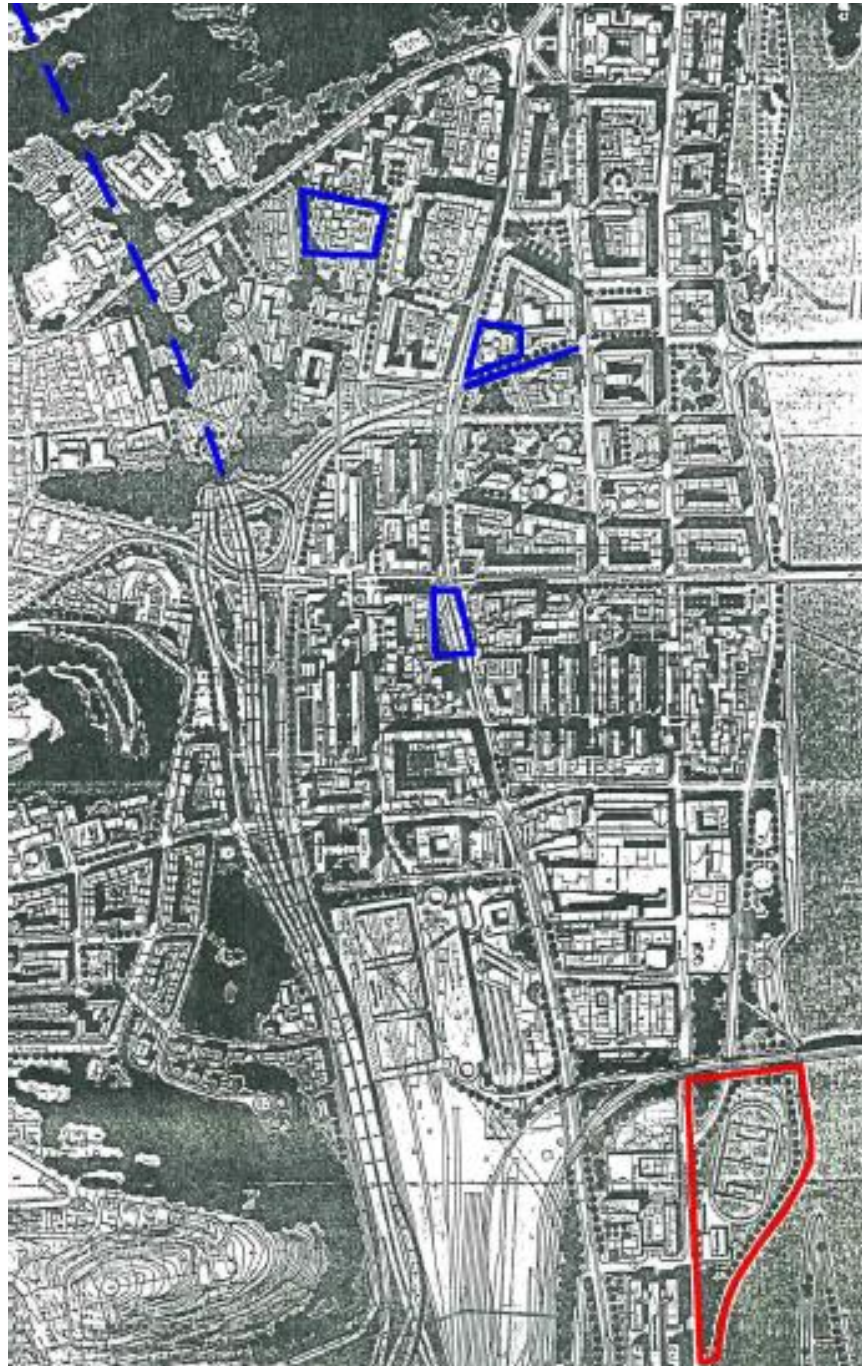
Zpracování studie ve dvou variantách. V první etapě k roku 1985 a ve výhledu k roku 2000. Zabývala se zejména dopravní problematikou. Počítala s napojením mimoúrovňové křižovatky na Kartuzskou ulici. Bezproblémové dopravní řešení si vyžádalo rozsáhlejší uvolnění prostoru v areálu bývalé továrny Tatra a ČKD. Byly navrhovány velké přestavby v centru Smíchova, nerespektovaly však strukturu a měřítko stávající zástavby. Navržené bylo náměstíčko v prostoru Anděla, mělo vzniknout na Knížecí s napojením na vestibul metra a nový autobusový terminál.



**Obrázek 4** 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby- etapa 1985



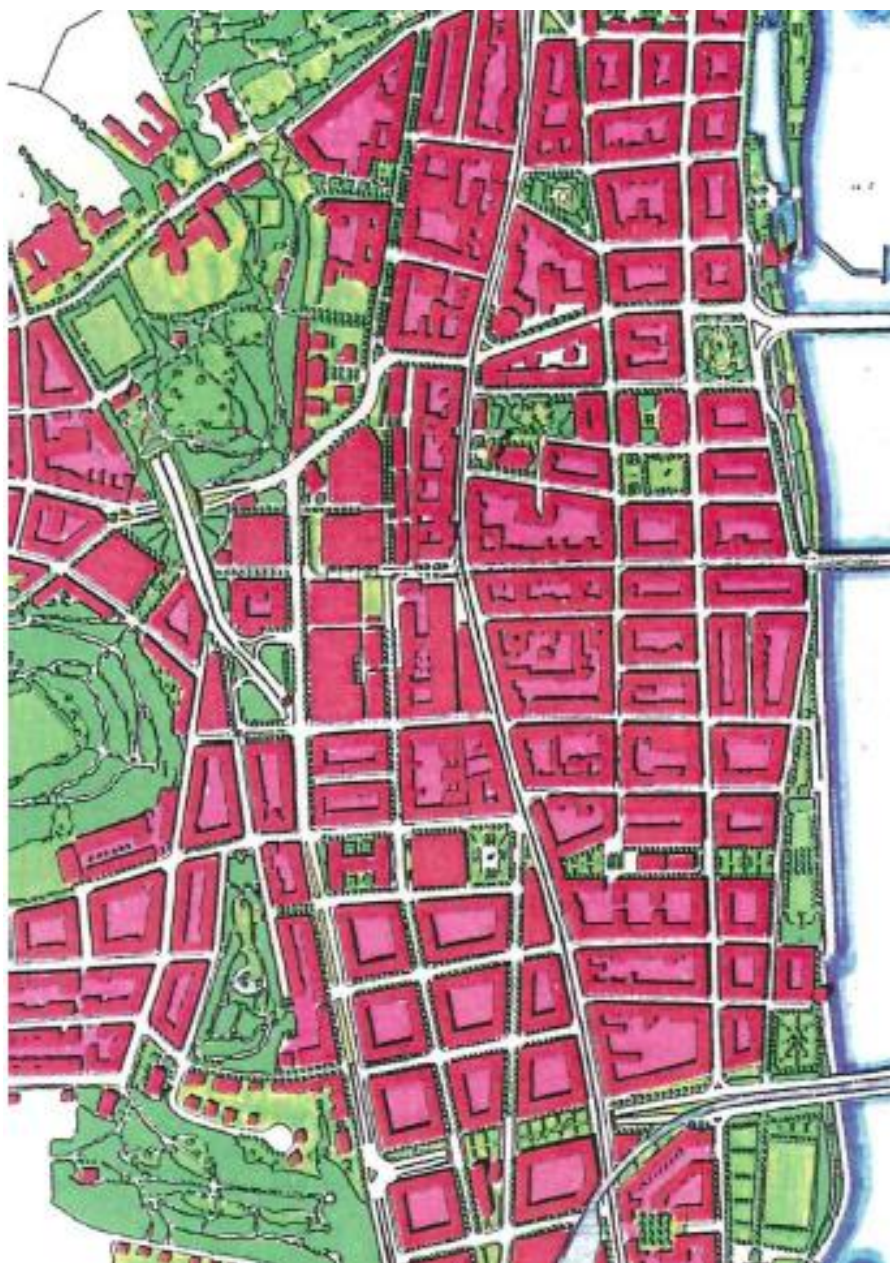
Ve výhledu se počítalo s tím, že se protáhne komunikace, vedená na povrchu Strahovského tunelu, ulicí Radlická. Také se zamýšlelo pokračovat ve výstavbě blokové zástavby centra Smíchova, to ovšem nebylo nikdy realizováno. Rovněž nedošlo k přestavbě okresního soudu na náměstí Kinských.



*Obrázek 5 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby - výhled 2000*

## 2) 1991 - Variabilní urbanistické studie

Roku 1991 bylo pro území Smíchova zpracováno několik studií od různých projekčních týmů. Studie se zabývaly zejména dopravou a přestavba centra Smíchova, možností nové zástavby v severní části Smíchovského nádraží.

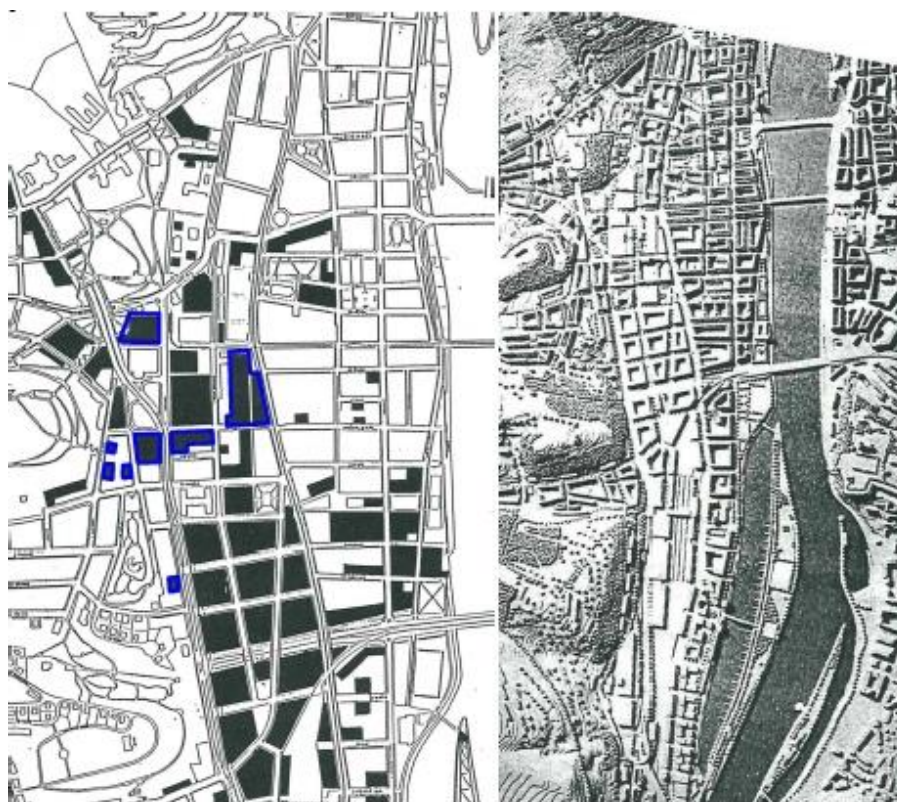


*Obrázek 6 Variantní studie - Útvar hlavního architekta 1991*



*"Studie Útvaru hlavního architekta a společnosti VHE architektonická kancelář předpokládala pokračování Strahovského tunelu podzemní komunikací vedenou pod ulicí Radlická a dále po západní hraně Smíchovského nádraží, s napojením na nový most, sdružený s železničním mostem (variantně tunelem). Napojení Radlické radiály bylo řešeno mimo zastavěné území. Křižovatka s Plzeňskou a Vrchlického umožňovala relativně kvalitní provázání Smíchova a Košíř. Navržen byl nový most Ve Dvorcích."*(Morkus, 2010)

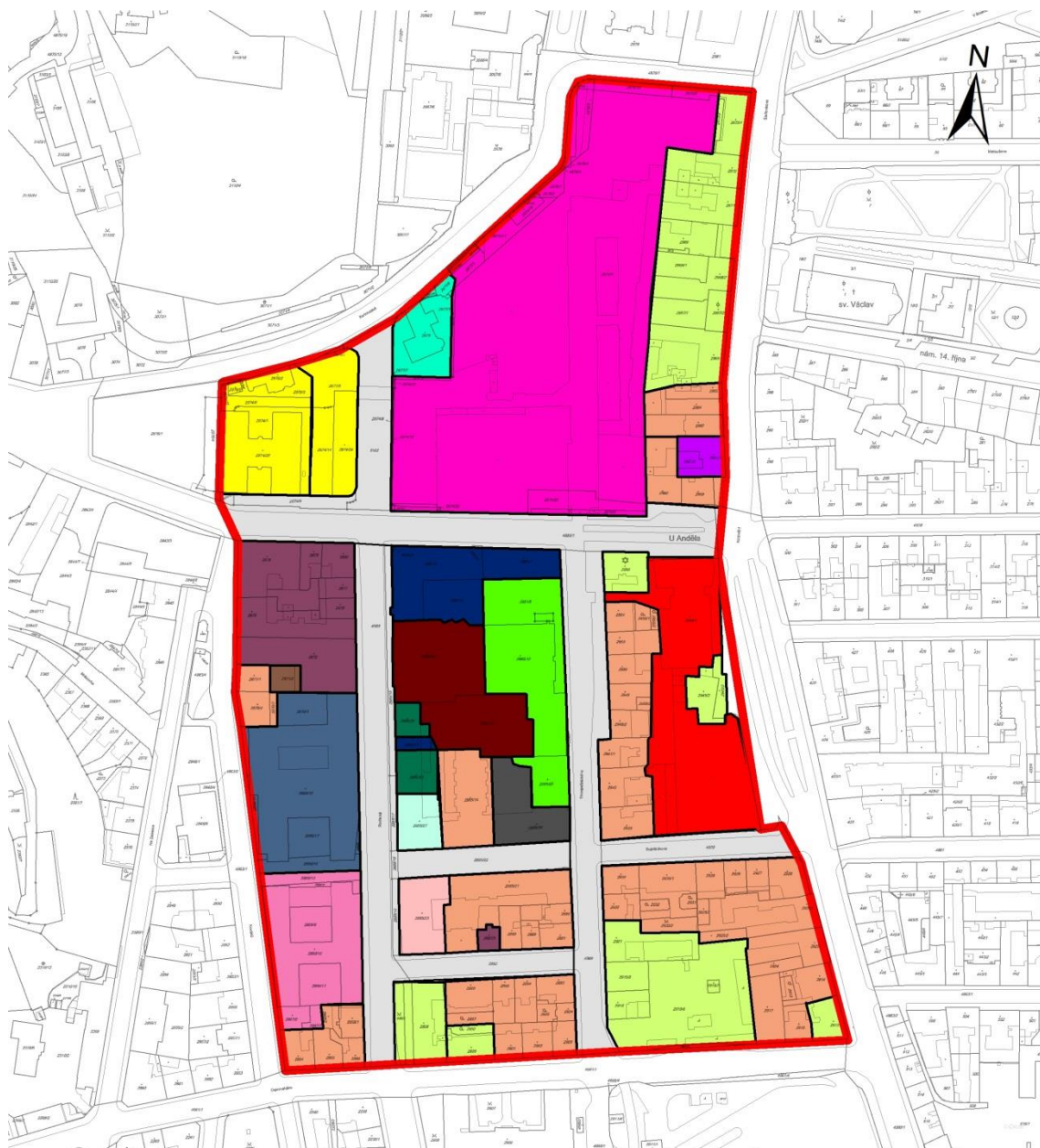
Navázání blokové zástavby na centrum Smíchova nebylo nikdy realizováno, přesto ukázalo směr, jakým by se měla transformace ubírat. Tato studie počítala s trasou metra E a velkokapacitním autobusovým nádražím.



**Obrázek 7** 1991 variantní studie - Útvar hlavního architekta - navrhované objekty a model

Ve srovnání návrhu Útvaru hlavního architekta a ostatních návrhů, byl hlavní rozdíl v řešení dopravy.

## 5.5 Současné majetkoprávní vztahy v území



### Legenda

Řešené území	PFCE Prague Investments	UBX Praha 1	Akvamarín Beta
Kleppierre a Tesco Property	Anděl Investment Praha	Anděl Property	Imoba
Vila Nový Smíchov	Aberdeen Prag Core	Vide Quinze	Hl. město Praha
Flohmarkt	Immo Future 6	Palác Křižík	Více vlastníků
Nový Smíchov Gate	Anděl 17	Sammco	komunikace

1:3 000



Šárka Petrová  
 BUP, 3. ročník  
 2015/2016

*Obrázek 8 Majetkoprávní vztahy*



### 5.5.1 Současní aktéři v území

Aktéry jsem podle veřejně dostupných informací a také na základě výsledných analýz (zejména rozhovory, srovnání historické majetkové struktury se současnou) rozřadila do několika skupin. Určující byly zejména informace z obchodního rejstříku a informace, které o sobě uvádějí na webových stránkách.

Developer je ten, který se na stavbě podílel jako stavebník a má v rejstříku uvedené informace o developerské a stavební činnosti. Na rozdíl od investora, který do území vstoupil a koupil hotovou stavbu a jeho předmětem podnikání je správa a pronájem nemovitostí. Koncový uživatel je ten, který budovu využívá, ale předmětem jeho činnosti není správa a pronájem nemovitostí. U některých aktérů, kteří vyvíjejí více činností najednou, nelze s přesnou jistotou určit jejich druh, proto uvádíme jeden druh nebo druhý.

- **Krátkodobý developer:**

#### **UBM-Bohemia Project-development-Planning-Construction, s.r.o.**

Tato dceřiná firma rakouské společnosti měla velký vliv na rozvoj centrálního Smíchova. Mateřská firma vznikla roku 1873 jako akciová společnost. Původně vlastnila cihelny v Rakousku-Uhersku a spoustu lomů. Postupem času se změnila struktura akcionářů, začaly se stavět domy, začala se provádět investorsko-developerská činnost.

- **Developer investor**

#### **ImmoFuture 6 - Crossing Point Smíchov s.r.o.**

Obor podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory, pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, developerská činnost. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

- **Velký investor:**

#### **Aberdeen Prag CoreGmbH& Co. KG**

Jedna z předních německých firem spravující nemovitosti. Tato firma spravuje nemovitosti po celé Evropě. Společnost je jednou ze dvou největších správců aktiv v Evropě a jednou z deseti největších ve světě. Aberdeen Asset Management nabízí komplexní škálu investičních produktů a služeb v oblasti investic do nemovitostí. V současné době jsou investory národní a regionální fondy. Předmětem podnikání je

pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostorů. Strategii tohoto investora je poskytování možnosti investic do finančních produktů.

#### **Klepierreccz s.r.o.**

Tato francouzská společnost je předním evropským specialistou na provozování a správu obchodních center. Investuje zejména do nejbohatších a nejlidnatějších center. Jedním z hlavních hráčů evropského maloobchodního trhu. Vlastní 57 obchodních center v 16 evropských zemích. Na český trh tato společnost vstoupila v roce 2000, kdy otevřela jedno z nejúspěšnějších obchodních center v Praze, OC Nový Smíchov. Dále v České republice vlastní další 3 obchodní centra. Předmětem podnikání této společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

#### **PFCE Prague investments**

Prague Investments Corporation, s.r.o. je investorská společnost, člen skupiny společností s velkým rozsahem aktivit v průmyslu, dopravě, stavebnictví, realit a hotelnictví. Skupina zahájila svou činnost v České republice v roce 1992 a má silnou podporu a zázemí u zahraničních investorů, odborníků a managementu z Velké Británie a Spojených států amerických. Působí na českém i zahraničním trhu s nemovitostmi. Jejich aktivity se zaměřují zejména na hotelnictví, obchodování s kancelářskými a rezidenčními projekty. (Dostupné z: [www.pragueinvest.com](http://www.pragueinvest.com))

- **Malý investor:**

#### **Anděl Investment Praha s.r.o.**

Společnost se zabývá pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. (Dostupné z: [www.rejstrik.penize.cz](http://www.rejstrik.penize.cz))

#### **Vila Nový Smíchov a.s.**

Obor podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

#### **Anděl 17 s.r.o.**

Obor podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

### **VIDE quinze, s.r.o.**

Obor podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory, pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

#### **Koncový uživatelé:**

### **ARTQUADRUM s.r.o.**

Předmětem podnikání je: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

### **FLOHMARKT s.r.o.**

Předmětem podnikání je hostinská činnost, provádění staveb, jejich změna a odstraňování, ostraha majetku a osob. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

### **Auskultant s.r.o.**

Obor podnikání: Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství, správa nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

### **ATREY s r.o.**

Obor podnikání: Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení, podpůrné činnosti pro podnikání j. n., poradenství v oblasti řízení, ale zabývá se i jedním dalším oborem. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

### **SAMMCO s.r.o.**

Obor podnikání: Stravování v restauracích, u stánků a v mobilních zařízeních, zprostředkovatelská činnosti realitních agentur, výstavba bytových a nebytových budov, ale zabývá se i dalšími 4 obory. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

- **Investor nebo koncový uživatel**

### **UBX Praha 1 s.r.o.**

Obor podnikání: Hotely, maloobchod s nápoji, pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, ale zabývá se i dalšími 3 obory. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

**IMOBA a.s**

Obor podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, nesespecializovaný velkoobchod, kadeřnické, kosmetické a podobné činnosti. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

**Noblesa s.r.o.**

Obor podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, zprostředkovatelská činnosti realitních agentur, zprostředkování velkoobchodu a velkoobchodu v zastoupení, ale zabývá se i dalšími 4 obory. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

**AndelProperty, spol. s r.o.**

Obor podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory, pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, překladatelské a tlumočnické činnosti, ale zabývá se i dalšími 6 obory. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

**PALAC KRIZIK a.s.**

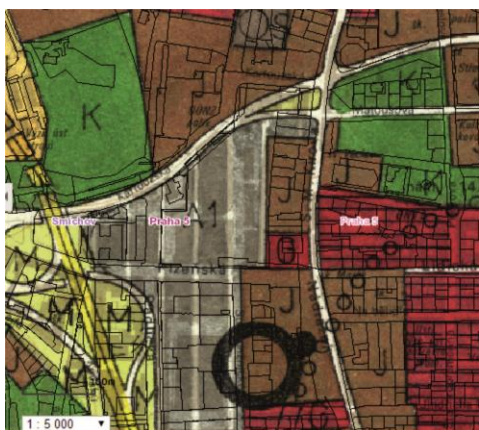
Tato italská společnost je členem Pojišťovací skupiny Generali. Budova Palác Křížik, kterou tato společnost vlastní, je jednou z nejvýraznějších kancelářských komplexů v areálu smíchovského Anděla na Praze 5. (Dostupné z: [www.palac-krizik.cz](http://www.palac-krizik.cz))

**AKVAMARÍN BETA s.r.o.**

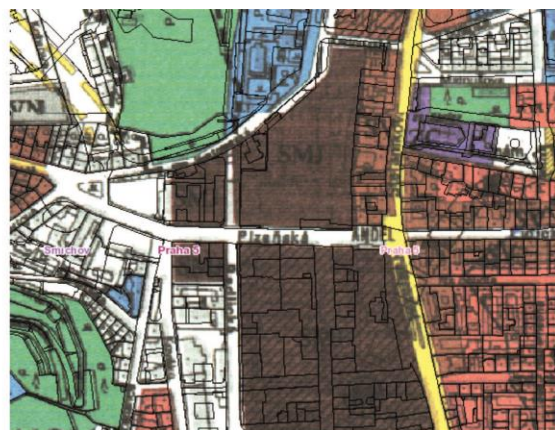
Obor podnikání: Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory. Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí, zprostředkování velkoobchodu a obchodu v zastoupení, ale zabývá se i dalšími obory. (Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz))

## 5.6 Územní plán

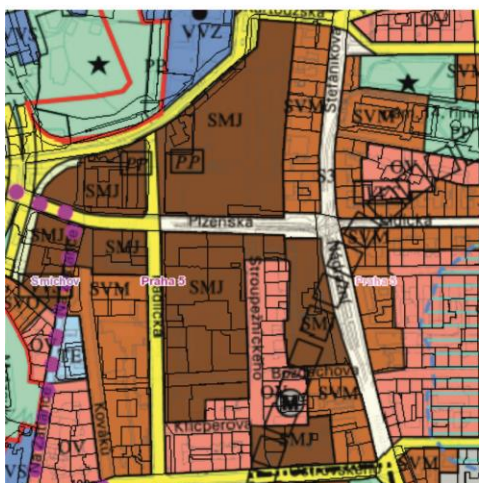
V územním plánu z roku **1986** se nacházelo mnoho ploch určených pro průmysl. Nemalý podíl ploch byl také určen pro bydlení, smíšené využití a zeleň. Územní plán z roku **1994** byl opozdnání členitější, vznikaly nové ulice a čtvrť dostávala nový ráz. Plochy pro průmysl ustoupily plochám pro smíšené městské jádro a všeobecně smíšené. Na plánu můžeme vidět mnoho bílých míst. V plánu z roku **1999** už jsou zřetelně vidět vybrané komunikační sítě a urbanisticky významné plochy dopravního spojení. Z plánu zmizela bílá místa a obytná plocha se prolнула do všeobecně smíšené plochy. Plán, který byl vydán roku **2009**, je téměř totožný s plánem z roku 1999 a je stále platný.



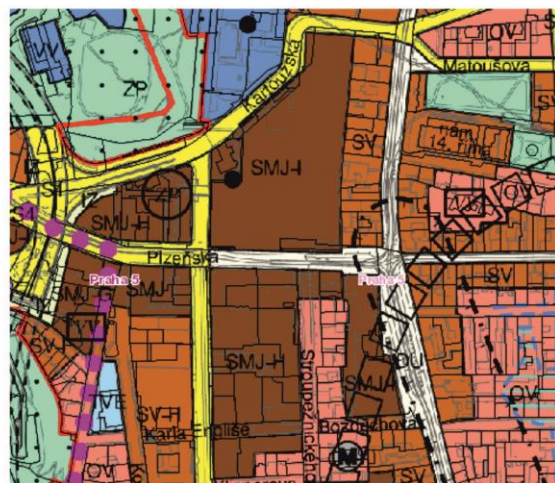
Obr. 1 - 1986



Obr. 2 - 1994



Obr. 3 - 1999



Obr. 4 - 2009

**Obrázek 9** Změny územního plánu od roku 1986 do roku 2009

## 5.7 Přehled dopravních řešení

Řešení dopravního Andělu bylo významným faktorem, který řešené území Smíchova významně ovlivnil. Už v roce 1971 se počítalo se Strahovským tunelem, v etapě s napojením mimoúrovňovou křižovatkou na Kartuzskou ulici a průlomem blokem V Botanice na Jiráskův most. Ve výhledu se předpokládalo protažení komunikace vedené již na povrchu ze Strahovského tunelu ulicí Radlickou.

Kolem roku 1991 vzniklo několik návrhů dopravního řešení, některá předpokládala pokračování Strahovského tunelu podzemní komunikací, vedenou pod ulicí Radlická a dále po západní hraně Smíchovského nádraží, s napojením na nový most sdružený s železničním mostem. Napojení Radlické radiály, bylo řešeno mimo zastavěné území, křižovatka, s Plzeňskou a Vrchlického, umožňovala relativně kvalitní provázání Smíchova a Košíř. Navržen byl nový most Ve Dvorcích. Zajímavým návrhem, který v tomto období vznikl, byla varianta, která odváděla průjezdnou dopravu tunelem pod vrchem Mrázovka ke stanici metra Radlická, kde došlo k vykřížení s Radlickou radiálou a dále na Zlíchov. Bezproblémové vedení oboustranné komunikace bylo zajištěno tím, že východo-západní vztah byl veden ulicemi Matoušova a V Botanice s průlomem bloku ve Štefánikově. Ateliér GAMA navrhoval krátký tunel pod ulicí Kováků s úrovnovým vyústěním na Radlickou. Některé ateliéry předkládaly i několik variant řešení, např. PUDIS. Jako příklad, můžeme uvést krátké tunely pod Mrázovkou. Tým Nouvel - Cattani přišel se dvěma zajímavými variantami dopravního řešení. V první variantě rychlostní komunikace sleduje značný rozdíl terénu pro křižovatku Plzeňské ulice a Kartouzské ulice, sjíždí pod povrchem a město tak není narušeno. Druhá varianta navrhuje horizontální viadukt dlouhý 230m, představuje narušení krajiny. Struktura a prostor města však trpí méně, než v případě stavby viaduktu, sledujícího sklon svahu.

Roku 1992 se prověřilo několik variant dopravního řešení na Smíchově. Výsledkem byla tunelová varianta pod Mrázovkou s vyústěním tunelů na Radlickou jižně od Bieblovy tak, jak jsou dnes realizovány. Výtoňská spojka byla navržena jako městská komunikace s úrovnovými křižovatkami. V oblasti Zlíchova se ustanovila řešení křížení okruhu se železniční tratí, podjezdem. Upevnilo se dopravní řešení s tunelem Mrázovka a vznikl výsledný návrh trasy Strahovský tunel- Barrandovský most.

## **5.8 Urbanistické studie**

Po válce byly pro Smíchov vypracované tyto urbanistické a prověřovací studie:

### **1990-91 Variantní urbanistická studie**

*ÚHA - VHE, DA - Studio, Nouvel - Cattani, PÚDIS*

1992- **Řešení systému dopravy** - studie zpracovaná v rámci studie

1993- **Výsledný návrh trasy Strahovský tunel - Barrandovský most**

1993- **Dopravně-architektonická studie Smíchov- Nusle - Pankrác**

1994- **Urbanistická studie Smíchov**

*A+R System a VHE a spol. architektonická kancelář*

1996- **Urbanistická studie Smíchov - centrum**

*A+R Systém a VHE a spol. Architektonická kancelář*

1997- **Studie propojení břehů Vltavy mezi Zlíchovem a Dvorcemi - Dvorecký most**

*Metro projekt Praha*

2000 - **Studie Výtoňského mostu**

*ing. arch. J. Štípek kol.*

2001 - **Urbanistická studie Smíchov - jih**

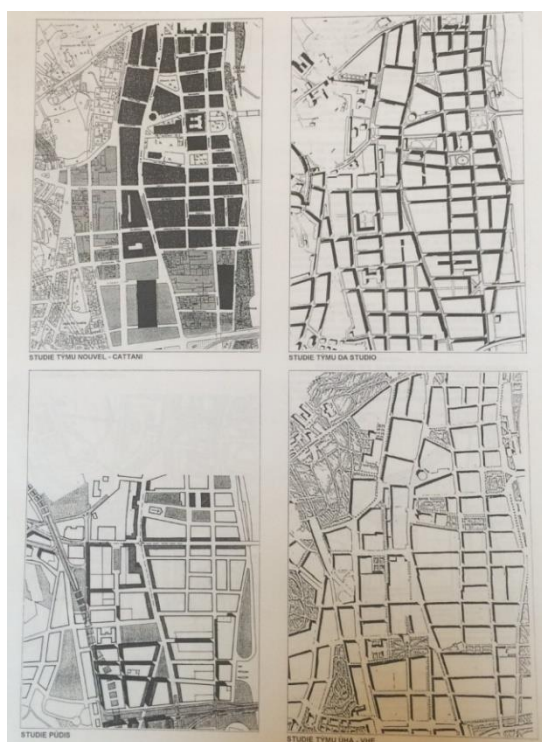
*VHEa spol. Architektonická kancelář*

## 1) 1991 - Variantní urbanistické studie

**DA Studio** navrhovalo studii, která odváděla průjezdnou dopravu tunelem pod vrchem Mrázovka ke stanici metra Radlická, kde došlo k vykřížení s Radlickou radiálou a dále na Zlíchov. Bezproblémové vedení oboustranné komunikace bylo zajištěno tím, že východo-západní tah byl veden ulicemi Matoušova a V Botanice s průlomem bloku ve Štefánikově. Studie kladla důraz na propojení obou břehů Vltavy.

**Ateliér GAMA** navrhoval krátký tunel pod ulicí Kováků s úrovněm vyústěním na Radlickou. Plochy rozvojové zástavby byly pojaty poměrně rozvolněnou zástavbou v celcích velkého měřítka.

**PÚDIS** tento ateliér předložil hned několik variant dopravního řešení. Jako příklad můžeme uvést návrh krátkých tunelů pod Mrázovkou s pokračováním okruhu za Smíchovským nádražím. Odbočení a připojení z východního tunelu před vstupem do Strahovského tunelu bylo navrženo do ulice Kováků - Na Zlatce s napojením na Kartouzskou, větve z obou tunelových směrů byly vyústěny do rozvojového území v prostoru severní části nádraží Praha - Smíchov.



**Obrázek 10** Řešení centrální části Smíchova ve studiích z roku 1991



**Tým Nouvel – Cattani** tato studie se také zabývala zejména dopravním řešením



**Obrázek 11** Dopravní řešení Nouvel- Cattani - varianta 1+ řez

**Varianta 1:** Rychlostní komunikace sleduje vysoký rozdíl terénu pro křižovatku Plzeňské ulice a Kartouzské ulice, sjíždí pod povrchem a město tak není narušeno. Čtvrť si tak zachová možnost normálního rozvoje i přirozeného napojení na údolí, takže jde o minimální zásah.



**Obrázek 12** Dopravní řešení Nouvel- Cattani - varianta 2+ řez

**Varianta 2:** Horizontální viadukt dlouhý 230 m představuje narušení krajiny. Struktura a prostor města však trpí méně než v případě stavby viaduktu, sledujícího sklon svahu. Zvláště, je-li horizontální přemostění (i pilíře) pojato jemně a elegantně. Nepříznivé následky jsou však nicméně větší než při řešení pod povrchem, rovněž napojení jsou obtížná.

V obou variantách byl co nejvíce zredukován dopad přípojových komunikací s cílem maximálního zachování kvality okolních prostor.

## 2) 1992- Řešení systému dopravy

Studie prověřila dvě varianty dopravní koncepce Smíchova. Výsledkem byla tunelová varianta pod Mrázovkou s vyústěním tunelů na Radlickou jižně od Bieblovy tak, jak jsou dnes realizovány. Výtoňská spojka byla navržena jako městská komunikace s úrovněovými křižovatkami. V oblasti Zlíchova se ustanovila řešení křížení okruhu se železniční tratí podjezdem.

## 3) 1993 - Výsledný návrh trasy Strahovský tunel - Barrandovský most

Tato studie převzala principy ze studie Řešení systému dopravy z roku 1992.

## 4) 1994 - Urbanistická studie Smíchov

Tuto studii nechala zpracovat městská část Prahy 5 a převzala výhody z předchozích variantních studií. Výtoňským a Dvoreckým mostem upevnila dopravní řešení s tunelem Mrázovka. Tato studie respektovala tradiční smíchovské veřejné prostory. U křižovatky Anděl nenavrhovala žádné rozšíření prostoru. S novým náměstím se počítalo v prostorách ČKD po obou stranách Plzeňské, se zachovanou historickou tovární fasádou. Bylo v plánu posílit osu Stroupežnického-Drtinova a nově navržená k ní paralelní pěší trasa na úpatí vrchu SacreCoeur.



*Obrázek 13 Urbanistická studie Smíchov 1994*

## 5) 1996- Urbanistická studie Smíchov - centrum

Na řešení Anděla se zaměřila studie Smíchov – Centrum z roku 1996, věnovala se plochám po bývalých podnicích ČKD a Tatra ve dvou variantách. Zatímco první varianta lépe odpovídala vkusu urbanistů, druhá více respektovala záměry developerů (Morkus, 2010). Jak dále Morkus uvádí: „Svoji blokovou strukturou studie navázala na předchozí studie a zpětně i na regulační plán z 30.let a vyhnula se námětům ze studií zpracovaných v 70. a 80.letech 20.století“ (Morkus,2010). Bozděchova ulice byla v obou variantách prodloužena a došlo, také k rozšíření prostoru u křižovatky Anděl, odpovídajícímu projektu Zlatý Anděl. Do systému pěších cest, propojujících park SacreCoeur, byly zapojeny historické vily a další fragmenty původního ČKD.



**Obrázek 14** Urbanistická studie Smíchov- centrum, varianta A 1996

**Varianta A** - Vychází z principů původní urbanistické studie z r.1994 a z původní meziválečné regulace. Na ploše Tatry, mezi Drtinovou a Stroupežnického, je vymezen nový uliční prostor, koncipovaný jako pěší- obchodní a "promenádní" trasa. Na křížení ulic Plzeňského a Stroupežnického je jasně vymezen prostor náměstí, v jehož severní straně se pohledově uplatňuje památkově chráněné průčelí tovární haly. Východní čelo náměstí tvoří objekt synagogy, za níž se zvedá silueta hlavní budovy centra Zlatý Anděl. Západní špička pozemku Tatry sever je navržena ke stavebnímu využití. Také prostor Na Zatlance - Kováků je ukončen a oddělen od rušné Plzeňské třídy. Systém zeleně vychází z potenciálů obou zelených návrší, propojených v prostoru



křižovatky MO pásem zeleně, vedeným po jejím jihovýchodním okraji. Hlavní osu zeleně v severojižním směru tvoří zelené pásy a stromořadí v ulici Drtinově, nové ulici v areálu Tatry a ulici Stroupežnického, které propojují Kinského zahradu na severu s novým parkovým prostorem, plánovaným v rozvojovém prostoru Na Knížecí. Kostru zeleně doplňuje příčné východo- západní spojení obou zelených linií, procházejících podél malé a velké Ringhofferovy vily, kde jsou navrženy plochy parkové zeleně, bezkolizně propojené se zahradou Sacrécoeur. **Tato varianta byla plně realizována.**

**Varianta B** - Vychází z koncepce ploch Tatry tak, jak ji pro budoucího investora projekčně připravuje D.A. Studio Praha. Tatra sever je v této variantě chápána jako uzavřený areál, jehož rozsah má v urbanistickém založení Smíchova svoji tradici. Propojení ulic Drtinovy a Stroupežnického je navrženo ve formě pasáže (kryté obchodní ulice) s před prostorem v ulici Plzeňské, na hlavní pasáž v příčném směru, navazující propojení do Štefánikovy a Radlické ulice. Kompaktnost zástavby východní poloviny pozemku je kompenzována uvolněním západního cípu území pro zeleň. Pozemek Tatry jih je do ulice Plzeňská pevně vymezen v čáře, odpovídající původní hranici areálu továrny. Teprve, až za touto uliční frontou, v druhém plánu, je navržen velký veřejný prostor, spíše nádvoří než náměstí, s průchody a pasážemi, propojené s Plzeňskou i Radlickou ulicí. Systém zeleně obdobně jako u varianty A navazuje na oba velké zelené celky, přiléhající k řešenému území. **Tato varianta nebyla realizována.**



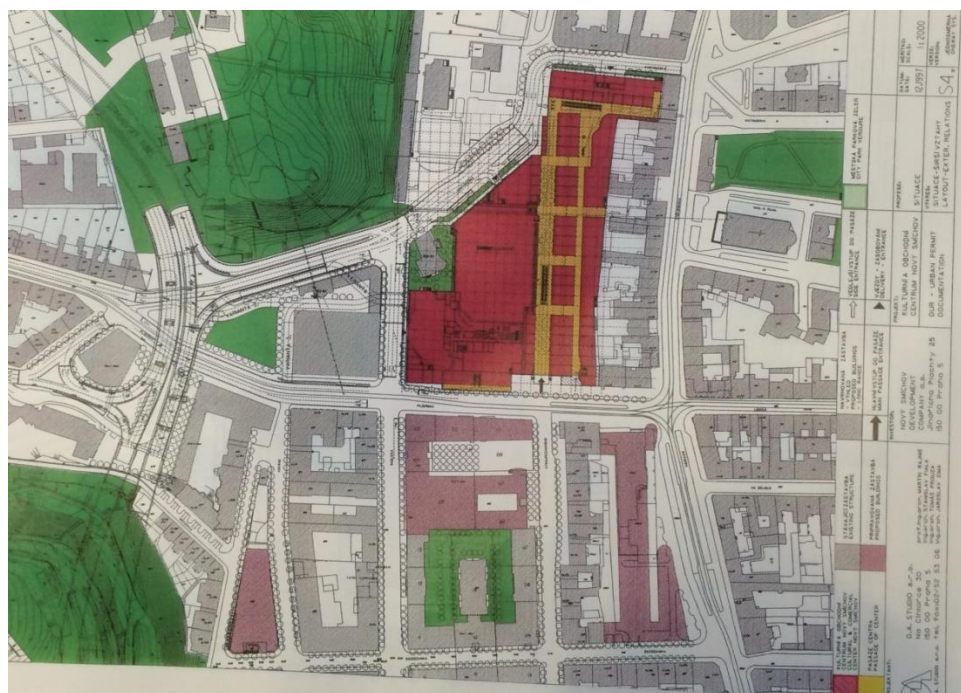
**Obrázek 15** Urbanistická studie Smíchov- centrum, varianta B 1996

## 5.9 Podrobnější architektonické studie

### 1997 - Návrh kulturního a obchodního centra Nový Smíchov

Generálním projektantem tohoto návrhu bylo D.A. Studio. Počítalo se se zahájením stavby r. 1998 a ukončením stavby r.2000. Investorem byla společnost Nový Smíchov Development Company a.s. Z hlediska funkce města by měla výstavba splnit následující požadavky: vytvoření nových pracovních příležitostí, vytvoření živého organismu, vytvoření bytových ploch pro udržení sociální kontroly území, doplnění chybějících funkcí občanské vybavenosti, řešení zeleně v rámci bloku včetně uličních stromořadí, urychlené vytvoření bezpečné zóny na místě potenciálních slumových oblastí.

Z hlediska širších vztahů a zapojení do městské struktury, by měla výstavba na pozemku Tatry splnit následující podmínky: propojení Stroupežnického a Drtinovy, zpřístupnění SacreCeur, rozšíření Kartouzské v úseku mezi Štefánikovou a zdravotním střediskem, vytvoření předpokladů pro další průchodnost pozemku pro pěší přes stávající domy ve Štefánikově - pomocí pasáží a průchodů, rekonstrukce chráněných památek a jejich zapojení do areálu, zachování "genia loci" místa.



*Obrázek 16 Návrh kulturního a obchodního centra Nový Smíchov 1997*



## **5.10 Rozhovory**

### **5.10.1 Elena Lacinová 12.11.2016**

První z řady rozhovorů, který jsem podstoupila, byl s paní architektkou Elenou Lacinovou, která působila na městské části Prahy 5 v letech 1995-2015 jako architektka a vedoucí odboru územního plánování a územního rozvoje, kde začínala jako referentka. Tento odbor se zabývá spoluprací mezi městskou částí Prahy 5 a developery.

#### **Mohla byste blíže popsat vaše aktivity na úřadě, týkající se projektu centrálního Smíchova?**

Naším úkolem bylo zajistit spolupráci mezi developery, investory a městskou částí Prahy 5. Konzultovali jsme s nimi navržené studie. Poté jsme zajišťovali zasedání, kde se návrhy prezentovaly před komisí.

#### **Jak byla v rámci projektu centrálního Smíchova nastavena pravidla spolupráce mezi veřejnou správou a developery?**

Developeri se domlouvali na pravidlech s naším odborem územního plánování a územního rozvoje, konzultovali s námi změny a podněty, poté se připravené studie přednesly před komisí Magistrátu, která ji schvalovala.

#### **Jakým způsobem se k projektu vyjadřovala městská část Prahy 5 a jakým způsobem Magistrát HMP? Existovala shoda mezi oběma institucemi?**

Městská část vydávala stanoviska a Magistrát rozhodoval. Většinou došlo ke shodě. Jako příklad mohu uvést rozpracovanou studii Smíchov střed, kdy se chodilo na schůze, kde se dávaly dohromady návrhy projektantů a požadavky městské části Prahy 5. Rozhodlo se na základě projednaných a schválených studií, které se pak přenesly do územního plánu.

#### **Existovaly nějaké plánovací dokumenty, kterými se výstavba Centrálního Smíchova mohla řídit? Byla vypsaná urbanistická soutěž? Je možné dokumenty někde dohledat?**

Byl územní plán, který ovšem obsahoval mnoho bílých míst. Jako zajímavost mohu zmínit, že jsme v kanceláři měli na stěně tento plán a vlepovali jsme do něho



návrhy ze studií. Magistrát města zadal ke zpracování tyto studie. Tyto dokumenty je možno nalézt v archivu Prahy 5 nebo na URM.

**Jak postupovala výstavba Centrálního Smíchova v souvislosti s územním plánem?  
Byly potřeba nějaké změny či úpravy územního plánu?**

V územním plánu byla spousta bílých míst, která se doplňovala novými studiiemi.

**Jakým způsobem se k projektu stavěla veřejnost?**

Zájem veřejnosti byl velký. Odbor připravoval výstavy, kde investoři prezentovali své projekty. V roce 2000 se dalo říci, že "Praha žila Novelem". Když uspořádali přednášku v Míčovém sále Pražského hradu. Zájem byl tak velký, že nestačila kapacita sálu, proto poprosili, veřejnost aby dala přednost studentům architektury.

**Co se v souvislosti s výstavbou na Centrálním Smíchově nejvíce povedlo, co naopak považujete za neúspěch?**

Nejvíce se nám povedlo vyřešit dopravní situaci. Smíchov je zajímavý svým centrem, které oproti ostatním územím tvoří křižovatka i přes to, že se na Smíchově nachází náměstí s kostelem. Za neúspěch, který mě do dnešní doby mrzí, je interiér nákupního centra Nový Smíchov, který nezapadá do konceptu, který chtěli dát této části naši architekti.

**5.10.2 Elena Lacinová 19.2.2016**

**Pocítila jste změnu, když vešel v platnost nový zákon a městské části začali rozhodovat sami za sebe?**

Povšimli jsme si toho do té míry, že tyhle studie oficiálně byly vždy přes magistrát. A ten kontroloval, aby všechny ty postupy, co bylo splněno atd. řídil magistrát územního plánování. My byli přítomni a vznášeli jsme připomínky, ale za tu správnost, podle starého nebo nového zákona, odpovídal odbor územního plánování. Vlastně se nás to vůbec nedotýkalo a myslím si, že jestli jsou tam nějaké změny, tak jen detailní. Postup projednání byl prostě dán a byl dodržen. Nemohu teď říci přesněji, jaké jsou tam asi tak rozdíly.

### **V roce 2003 přestal Magistrát města Prahy plošně rozhodovat o územních rozhodnutích? Každá část rozhoduje sama o sobě? Jaké s tím máte zkušenosti?**

Šlo o organizaci města, ten úředník je prostě magistrát. Všechny studie šly vždy na magistrát a to, jak za starého zákona tak i za nového. Územní rozhodnutí se dělávala na magistrátu s tím, že městskou část zastupoval příslušný magistrát. My jsme posílali připomínky a zúčastňovali se, ale byli jsme pouze pozorovatelé. Samozřejmě, že připomínky šly přes schválení rady. Dále se rozšířily stavební úřady v městských částech a začala se dělat územní rozhodnutí i na městských částech. Tím se stalo, že jsme se museli přímo zúčastnit všech rozhodování. Bylo to mnohem lepší, městská část mohla více ovlivňovat ten děj toho všeho. Pan Tuvora je přesvědčený, že by se tohle mělo vrátit. Já ovšem nejsem tak přesvědčená. Je pravda, že státní správa, což jsou stavební úřady, jsou nezávislé a měly by plně fungovat.

### **Povšimla jste si, že by některý rok byl zlomový?**

Zlom byl zřejmě po revoluci, protože na Smíchově vznikla široká debata o té přestavbě, no prostě bylo to takové celé státní plánování. Každý ten rozvoj je svázán určitými regulativy, které jsou dané, a já jsem přesvědčená o tom, že když se posoudí ta studie nebo její varianty, mělo by se dát s tím nějakým způsobem pracovat. Ovšem, prostě jen podle regulativu není možné si představit, jak to ve skutečnosti bude vypadat a jak to bude zapadat do celého území.

### **5.10.3 Paul Koch, ING Real Estate 14.12.2016**

Začátkem rozhovoru jsme si ujasnili, jaké role mají hlavní 3 hráči na trhu s nemovitostmi, kterými jsou investoři, developeři a veřejná správa. Zatím, co cílem developera je dosáhnout co nejrychlejšího zisku, investor stojí o dlouhodobé příjmy. Úkolem veřejné správy je dohlížet na udržitelný rozvoj, u nás naprostá většina soukromých investorů, protože státní peníze se neinvestují do nemovitostí.

### **Jak dlouho vaše firma působí na českém trhu?**

Od roku 1990 tedy 25 let.

### **Byli jste investorem budovy, kterou dále pronajímáte?**

Ano

### **Hodnotíte vaši investiční strategii spíše jako dlouhodobou nebo krátkodobou?**

Naše investiční strategie je dlouhodobá.

### **S jakým rizikem jste na tento trh vstupovali?**

Rizikem pro nás bylo najít budoucí nájemce.

### **Jaký byl váš postoj k těmto rizikům?**

Toto riziko nám pomohlo přesvědčit Prahu 5, abychom mohli zaplatit pouze 15% z celkové ceny a zbytek za 3-5 let, kdy se ustanoví ceny pozemků. A tato lokalita se stane lukrativní pro další investory.

### **Jak vnímáte spolupráci s městskou částí Prahy 5?**

Velice kladně. Fungovala domluva a společné jednání. V devadesátých letech jsme se setkali se zcela jinou atmosférou než dnes. Město se chovalo velice konstruktivně na Magistrátu i na Praze 5 byli lidé, kteří měli velký zájem vytvořit na Praze 5 něco pěkného. Vedli jsme s nimi dalekosáhlé diskuze o kvalitě plánu, o tom, jak by plán měl vypadat. Jejich kritika byla sice konzervativní, ale konstruktivní. Oceňovali jsme jejich otevřený a nebojácný postoj, podařilo se nám je přesvědčit, aby výjezd z dálnice nešel ke Strahovskému tunelu, ale aby se odvážili zažádat si o městské obligace na Londýnském trhu a postavit nový tunel. Zajímavostí je, že jsme naložili do letadel celý úřad Prahy 5 a odvezli jsme je do Švýcarska, abychom jim ukázali, co nový tunel může pro město znamenat. Ve srovnání s Rohanem, kam se začalo investovat až několik let poté, je tento vstřícný přístup opravdu nezapomenutelný.

### **Vstupujete na trh záměrně v nějakém cyklu?**

Když jsme vstupovali na český trh, ještě nebyl definovaný, tím pádem nemohly být ani žádné cykly. Trh se začal definovat, až po roce 1990, kdy o pozemky mohli projevit zájem zahraniční investoři a developeři tedy i my. Tím se začaly stanovovat ceny pozemků v určitých místech a začínal se definovat český trh nemovitostí.

### **5.10.4 UBM BOHEMIA11.2.2016**

#### **Jak dlouho vaše společnost působí na českém trhu? Byl projekt na centrálním Smíchově vašim prvním projektem v České republice, nebo jste zde měli již předchozí zkušenosti?**

Na Smíchově působíme od roku 1994, kdy jsme koupili bývalé ČKD. Měli jsme zkušenosti především se zahraničními projekty.

**Na stavbách jakých budov centrálního Smíchova jste se podíleli? Mohli byste nastínit vaši roli v procesu výstavby a stručně tento proces popsat, např. za jakých podmínek jste získali pozemky pro výstavbu, s čím jste se potýkali během projektové přípravy, docházelo-li k významným změnám projektu apod.?**

Tím, že nebyl jasně daný územní plán, to bylo takové komplikovanější. Nechali jsme si udělat asi 22 různých studií. Uvažovalo se i o věžových domech, bylo to paralelně s tím, kdy Praha začala dělat územní studii Smíchov sever. Ještě před ní jsme dělali návrh blokové zástavby. S tím nápadem přišlo DA studio. Od té doby nám bylo jasné, že bloková zástavba je to pravé. Naší první renovací byl historický domeček. Územní rozhodnutí, bylo vydáno roku 1998 a územní plán z roku 1999 pak zpracovala naše UR. S územním plánem to bylo trochu komplikované. Museli jsme dodržet odstupy na jedné straně rekonstrukce Radlické ulice, kde byl požadavek odstoupit o 3,5m. a další požadavky.

**Nechávali jste si zpracovávat nějaké urbanistické studie pro řešené území?**

Nechali jsme zpracovat celkem 22 urbanistických studií.

**Dalo se v době, kdy jste vstupovali do výstavby centrálního Smíchova, mluvit o existenci trhu nemovitostí v Praze? Jak hodnotíte riziko, se kterým jste na takový trh vstupovali? Vstupujete na trh záměrně v nějaké fázi jeho cyklu (konjunktura či naopak pokles)?**

Do této oblasti jsme vstupovali s určitým rizikem. Bylo to něco, co ještě nebylo. Nebyla to úplně vyšlapaná cesta, nebyly tu kancelářské budovy "západního" typu. Proto jsme také nechali zpracovat 22 různých studií.

Naše strategie procházela různými fázemi. Stavěli jsme administrativní domy na pronájem. Pak se to zas v nějakém okamžiku začalo prodávat. Na trh vstupujeme záměrně v určitých fázích. Gro naší činnosti je dělat development.

**Snažíte se po dokončení budovy spíše prodat nebo preferujete příjem z nájmu s vidinou dlouhodobějšího příjmu?**

Byty jsme prodávali hned a kancelářské budovy se dlouhodobě pronajímali. Změna nastala kolem roku 2000, kdy začaly vznikat finanční fondy, které začaly kupovat do svých portfolií skupovat obsazené kancelářské nemovitosti. V dnešní době vlastníme už jen kino na Smíchově.

**Jak byste popsali a zhodnotili spolupráci s městskou částí Prahy 5 a magistrátem HMP v době přípravy a výstavby projektu?**

První kontakt s Prahou 5 jsme měli v okamžiku, kdy byl starostou pan Němec. Jednali jsme s paní Nacházalovou. V té době to bylo tak, že existoval odbor územního rozhodování, který vedla paní ing. Kývalová, která vydávala centrální územní rozhodnutí pro celou Prahu. To se změnilo v roce 2003, kdy si městské části vybojovaly samostatnost a decentralizaci územního rozhodování. Až pak vznikly odbory územního rozhodování pro městské části. První kontakt jsme s nimi měli, když jsme řešili zastínění podle, té šílené Kaňkovi normy. Vznikl problém se zastíněním přízemních bytů. Tenkrát se místostarosta Jančík s paní Nacházalovou se velmi vstřícně k problému postavili a řešili ho.

**Jaké máte obecně zkušenosti s brownfields? Soustředíte se více na projekty na zelené louce nebo regenerace měst na pozemcích v již zastavěném území?**

Máme velké zkušenosti s různou výstavbou, takže i s brownfields. Nesoustředíme se záměrně jen na nějaký typ projektů.

**Čím je podle vás projekt Smíchova charakteristický a liší se nějak od nového developmentu v Praze, resp. v České republice? Co se podle vás na Smíchově nejvíce podařilo a co lze naopak považovat za neúspěch?**

Jsme součástí velkého koncernu, který působí hlavně ve 4 zemích (Německo, Polsko, Rakousko, Čechy), takže máme poměrně velké srovnání. Z tohoto postu bych řekla, že projekt na Smíchově byl specifický tím, že byl předem podhadnutelný, že se to stane druhou křižovatkou a druhým centrem Prahy. Je tam špičkové dopravní napojení a velká akumulace lidí, kteří tu pracují, obchodují nebo přicházejí jako turisté. Je to prostě o té poloze, ta je prostě geniální. Vznikly tam během 10 let poměrně velké věci. Historicky to hodnotíme, jako velký krok. V tomto projektu je těžké hledat nějaký nedostatek, není asi nic, čeho bychom přímo litovali. Jediný trochu otazník je, jestli se vyplatí tahle dvě velká kina vedle sebe. To je možná takový malý nedostatek.

## 6 Chronologický popis plánovací historie na Andělu

Hlavním faktorem rozvoje na Andělu byla jeho průmyslová minulost. Roku 1882 byla na Smíchově zavedena železnice, která byla významným spojením s centrem Prahy. Mohli jsme zde najít spoustu významných průmyslových podniků, které byly zaměřeny na textil, strojírenství atd. Tento průmyslový charakter si Smíchov dokázal udržet až do konce 20. století, kdy začala opadat výroba. Druhá polovina 20. století nám přinesla čtyři velmi zásadní věci, které přispěly k rozvoji Smíchova. Nejdůležitější událostí byla výstavba nových stanic na metru B, kde se jedná o stanici Anděl a Smíchovské nádraží. Dále byly přesunuty závody ČKD a Tatra na okraj města, přesněji na Zličín. Velmi očekávanou událostí bylo zahájení provozu Strahovského tunelu a realizace programu na obnovení bytového fondu. Vzhledem k tomu, že na Smíchově zbyly velké prázdné plochy po průmyslových objektech tak se tato lokalita stala velmi významnou pro realizaci nových developerských projektů. Na toto území bylo vytvořeno několik urbanistických studií a dokonce i regulačních plánů. Jeden z regulačních plánů vznikl v 40. letech 19. století a druhý ve 30. letech 20. století.

Roku 1971 vznikla urbanistická studie přestavby Smíchov, která byla zhotovena ve dvou variantách. Hlavním tématem studie bylo dopravní řešení a to z důvodu velmi problematické dopravní situace. Dále zde byly navrhovány velké přestavby centrálního Smíchova, které ovšem nerespektovaly strukturu a měřítko stávající zástavby.

Územní plán, který obsahoval mnoho bílých míst, představoval příležitost pro nové projekty tedy investorské a developerské společnosti. *"Územní plán obsahoval mnoho bílých míst. Jako zajímavost mohu zmínit, že jsme v kanceláři měli na stěně tento plán a vlepovali jsme do něj návrhy ze studií."* (Lacinová, 4.11.2015)

Zásadní zlom pro plánovací historii na Smíchově nastal, když si jeho potenciálu roku 1991 všimla společnost ING Real Estate, která měla v úmyslu působit na Andělu ještě několik dalších let a zadala ateliéru Nouvel- Cattani vypracovat strategii rozvoje pro celou oblast Smíchova. Začaly vznikat variabilní urbanistické studie, které se zabývaly zejména dopravním řešením a přestavbou centra Smíchova. DA Studio navrhlo tunel pod vrchem Mrázkova ke stanici metra Radlická a tím odvedlo dopravu. Dalším byl Ateliér GAMA, který navrhl krátký tunel po ulici Kováků s úrovnovým vyústěním na Radlickou. PÚDIS navrhl krátký tunel pod Mrázovkou s pokračováním okruhu za Smíchovským nádražím. Tým Nouvel-Cattani představil dvě varianty řešení. První varianta sledovala především rozdíl terénu, kde se křižovatka Plzeňské a Kartouzské ulice sjíždí pod povrchem a město tak není rušeno. Druhá varianta se zabývá návrhem viaduktu o délce 230 m, který ale představuje narušení krajiny. V neposlední řadě také útvar hlavního architekta hlavního města Prahy ÚHA-HMP (dnešní Institut plánování a rozvoje Praha) jehož návrhem bylo zejména napojení Radlické radiály, které bylo řešeno mimo zastavěné území. Dále pokračování

Strahovského tunelu podzemní komunikací vedenou pod ulicí Radlická a po západní hraně Smíchovského nádraží s napojením na nový most a sdružený s železničním mostem (variantně tunelem), provázání Smíchova a Košíř pomocí křižovatky Plzeňské a Vrchlického, návrh mostu Ve Dvorcích.

Městská část se snažila do rozhodování o budoucí podobě Smíchova zapojovat také veřejnost. *"Zájem veřejnosti byl velký. Odbor připravoval výstavy, kde investoři prezentovali své projekty. V roce 2000 se dalo říci, že Praha žila Nouvelem. Ten uspořádal přednášku v Mičovém sále Pražského hradu. Zájem byl tak velký, že nestačila kapacita sálu, proto poprosili veřejnost, aby dala přednost studentům architektury"* (Lacinová, 4.11.2015). Občané zejména kladně hodnotili návrh DA studia, na kterém oceňovali zejména dopravní řešení.

Roku 1992 vznikla studie, která prověřila většinu návrhů dopravního řešení, které do té doby vznikly. Návrhem, který byl realizován, byla tunelová varianta pod Mrázovkou s vyústěním tunelů na Radlickou jižně od Bieblovy.

Ještě před změnou územního plánu v roce 1994 vstoupila na Anděl společnost UBM Bohemia, která koupila bývalé ČKD, které během krátké doby kompletně zdemolovali. Nechali na území vypracovat 22 různých studií. V návrzích se objevila například i verze s věžovými domy. Ovšem realizována byla bloková zástavba, s jejímž návrhem přišlo DA studio. Tyto studie byly zpracovávány paralelně s územní studií Smíchov sever, kterou zadalo zpracovat město Praha.

Magistrát Hlavního města Prahy převzal do své strategie výstupy ze všech čtyř studií a roku 1994 nechal vypracovat urbanistickou studii Smíchov od atelieru VHE a spol. s.r.o. a A+R System. Tato studie měla především za cíl respektovat tradiční Smíchovské veřejné prostory, převzala výhody z předchozích studií a pomocí Výtoňského a Dvoreckého mostu upevnila dopravní řešení s tunelem Mrázovka.

Roku 1996 vznikla urbanistická studie Smíchov centrum, která byla pro budoucí podobu Anděla zcela zásadní. Zaměřovala se zejména na území centra Smíchova tedy právě Anděla. Tato studie vznikla ve dvou variantách. Varianta B Tatra sever je v této variantě chápána jako uzavřený areál, jehož rozsah má v urbanistickém založení Smíchova svoji tradici. Propojení ulic Drtinovy a Stroupežnického je navrženo ve formě pasáže. Varianta A více vycházela z původní studie z roku 1994 a z původní mezi válečné regulace. Navrhovala na ploše Tatry, mezi Drtinovou a Stroupežnického nový uliční prostor, koncipovaný jako pěší- obchodní a "promenádní" trasa. Na křížení ulic Plzeňského a Stroupežnického jasně vymezila prostor náměstí, v jehož severní straně se pohledově uplatňuje památkově chráněné průčelí tovární haly. Západní špička pozemku Tatry sever byla navržena ke stavebnímu využití. Také prostor Na Zatrance- Kováků

ukončovala a oddělovala od rušné Plzeňské třídy. Dále se zabývala také zelení. Varianta A byla plně realizována.

Anděl se přiblížil své dnešní podobě zejména kolem roku 2000, kdy byly dokončeny velké projekty, jako Zlatý Anděl a nákupní centrum Nový Smíchov.

V dnešní době na Andělu již nepůsobí ING. UBM si zde ponechalo pouze jednu budovu. Na místě působí několik velkých investorů jako Klepierre nebo Aberdeen Prag CoreGmbH & Co. KG., 4 malí investoři, 5 koncových uživatelů a 6 společností, u kterých nemůžeme přesně určit, zda jsou investory nebo koncovými uživateli.



## 7 DISKUSE

V porovnání s prací Jany Temelové a Jakuba Nováka z roku 2006, která popisuje spíše čistou historii, jde má práce více do hloubky. Jsou popsány všechny faktory, bez nichž by neproběhla proměna tak bezproblémově. Temelová došla k podobným závěrům, které vyplynuly z mé práce, ovšem nezmiňuje důležitost velkého počtu urbanistických studií, které byly pro toto území navrženy.

Dizertační práce Ing. arch. Morkuse popisuje vývoj území jen s ohledem na to, do jaké míry jsou implementovány jednotlivé studie. Nezabývá se faktory, které implementaci ovlivňují, což je, podle mě, především strategie developera a výkon veřejné správy.

Na bakalářské práci Petra Vrábníka, z roku 2007, která se zabývá identifikací developerských trendů a strategií v segmentu velkých kancelářských rozvojových projektů v Brně, můžeme vidět, jak zásadní pro rozvoj je poloha. Development se v Praze (tudíž i na Andělu) rozvíjí rychleji díky strategické pozici a statusu hlavního města. Práce se nezabývá urbanistickými souvislostmi, jako tomu je v mé práci.

Dostalo se mi srovnání s obdobnou studentskou prací, která řeší totožnou problematiku na území Rohanského ostrova, kde docházelo k rozvoji o několik let později. Díky nezájmu Prahy 8 zasahovat do studií, které pro toto území vznikaly, nebyla vytvořena společná celková vize města a developerů podle, které by se území rozvíjelo. To se v případě Anděla povedlo.

## 8 ZÁVĚR

Tato práce vznikla jako lehce navazující na práci Jany Temelové a Jakuba Nováka z roku 2006. Můžeme v ní najít odpovědi na otázky, jak je možné, že zrovna na tomto místě se transformace povedla narozdíl od jiných pražských čtvrtí, které měly podobný potenciál. Kdo má největší zásluhu na vytvoření funkčního městského centra? Jakto, že ani soukromý ani veřejný sektor nenachází jasnou odpověď na otázku, jaké bylo největší pochybení v tomto projektu? Mohl selhat jakýkoliv aspekt tak, jak se to stalo v mnoha jiných projektech.

Po podrobném prostudování vývoje na pražském Andělu jsem došla k závěru, že nejdůležitější události, které ovlivnily jeho proměnu, po roce 1990 byly: otevření trhu zahraničním developerům, vstřícný přístup veřejné správy, spolupráce, ke které docházelo mezi městskou částí a investory a velké množství studií, které vznikaly a ke kterým vyjadřovali svůj názor jak zástupci městské části, tak veřejnost.

Velký vliv měl také příchod holandského investora ING, který měl dlouhodobou strategii a který společně s Prahou 5 vytvořil vizi obchodní a kancelářské tepny. Vstoupili na toto území i pod rizikem nedefinovaného trhu, ke kterému se přidávali další investoři a developeri. Na konečné podobě Anděla se také ve větší míře podílela developerská společnost UBM-Bohemia Project- development- Planning- Construction s.r.o., která se mimo jiné, nechala architekty přesvědčit, aby pozemky bývalé Tatrovky více rozčlenila.

Investoři vstupovali na toto území a čelili rizikům nestálého trhu. K investicím je zejména přesvědčilo především výborné dopravní napojení, blízkost samotného centra Prahy a stanic metra, které se v blízkosti nacházejí hned dvě. V dnešní době má městská část Prahy 5 spíše tendenci této tepně odlehčit a vznikají studie na podporu oživení náměstí s kostelem. Rozvoj na Smíchovském Andělu se, podle mnou zjištěných dat, může nazývat udržitelným.

## 9 ZDROJE

BRONCOVÁ, D., 2010. *Praha 5 křížem krážem*. Vyd. 1. Praha: Milpo media. Knihy o Praze. ISBN 978-80-87040-18-8.

FAKULTA ARCHITEKTURY ČVUT V PRAZE, 2011. *City Development ...: kurz základů developmentu*. V Praze: České vysoké učení technické, Fakulta architektury.

ČECH, J., 2009. *Vzpomínky z druhého kopce*. Vyd. 1. Praha: Jalna. ISBN 978-80-86396-41-5.

DANČIŠIN, M., ACHOUR, G, 2006. *Úvěrové financování developerských projektů*, str. 22. [cit. 2012-11-21]. Dostupné z WWW: [http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23\\_uverovani\\_0706\\_cs.pdf](http://glatzova.dev2.atweb.cz/files/download/23_uverovani_0706_cs.pdf)

D'ARCY, É., KEOGH, G.: *The Market Context of Property Development Activity*. In GUY, S., HENNEBERY, J. *Development and Developers: Perspectives on Property*. Blackwell Science Ltd, 2002, s. 19-34

DETAIL. *Detail.cz* [online]. Praha [cit. 2016-04-09]. Dostupné z: [www.detail.cz](http://www.detail.cz)

DISMAN, Miroslav, 2011. *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. 4., nezměn. vyd. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-1966-8.

GUY, S.: *Developing Interests: Environmental Innovation and The Social Organisation of The Property business*. In GUY, S., HENNEBERY, J. *Development and Developers: Perspectives on Property*. Blackwell Science Ltd, 2002,

HENDL, 2008. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Portál, 407 s. ISBN 978-80-7367-485-4.

HENNEBERY, J., ROWELY, S., 2002: *Developers' Decision and Property Market Behaviour*. In GUY, S., HENNEBERY, J. *Development and Developers: Perspectives on Property*. Blackwell Science Ltd.

JUŘÍKOVÁ, M., 2010. *Marketingový výzkum I*. [online]. [cit. 2016-01-03]. Dostupné z WWW: <http://lide.fmk.utb.cz/users/jurikova/files/mavy1/oporamavyi2010.pdf>

KADEŘÁBKOVÁ, a PIECHA, 2009. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

KOVALOVSKY, M., 2015. *Řízení a financování developerského projektu*[online]. Brno, [cit. 2016-01-31]. Dostupné z WWW: [https://www.vutbr.cz/www\\_base/zav\\_prace\\_soubor\\_verejne.php?file\\_id=97497](https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=97497)

MAIER, K., 2012. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4198-7.

MAIER, K. a ŘEZÁČ, 2006. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3., přeprac. V Praze: Nakladatelství ČVUT, ©1994. 91 s. ISBN 80-01-03447-X.

MAIER, K., 2012. *Územní plánování*. Vyd. 2. přeprac. Praha: České vysoké učení technické. ISBN 80-01-02240-4.

MANAGEMENT MANIA, 2015. *Řízený strukturovaný rozhovor* [online]. [cit. 2016-01-12]. Dostupné z WWW: <https://managementmania.com/cs/rizeny-strukturovany-rozhovor>

MORKUS, J., 2010. *Územní studie v podmínkách Prahy*[online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z WWW:[http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus\\_Disertace\\_Text.pdf](http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus_Disertace_Text.pdf)

OUŘEDNÍČEK, M., 2003. *Suburbanizace Prahy* [online]. [cit. 2016-01-23]. Dostupné z WWW: [http://www.jstor.org/stable/41131909?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](http://www.jstor.org/stable/41131909?seq=1#page_scan_tab_contents)

PRAHA 5, 2008, *Historie* [online]. [cit. 2016-01-13]. Dostupné z WWW: <http://www.praha5.cz/cs/sekce/historie/>

PETRUSEK, M, 1990. *Kvantitativní nebo kvalitativní metody?*[online]. [cit. 2016-01-11]. Dostupné z WWW: [http://www.jstor.org/stable/41130592?seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](http://www.jstor.org/stable/41130592?seq=1#page_scan_tab_contents)

TEMELOVÁ, NOVÁK, 2007. *Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: Proměny ve fyzickém funkčním prostředí u centrálního Smíchova*[online]. [cit. 20. 10. 2015]. Dostupné z WWW: [http://urrlab.cz/sites/default/files/temelova\\_j.\\_novak\\_j.\\_2007\\_z\\_prumyslove\\_ctvrty\\_na\\_moderni\\_mestske\\_centrum\\_promeny\\_ve\\_fyzickem\\_a\\_funkcnim\\_prostredi\\_centralniho\\_smichova](http://urrlab.cz/sites/default/files/temelova_j._novak_j._2007_z_prumyslove_ctvrty_na_moderni_mestske_centrum_promeny_ve_fyzickem_a_funkcnim_prostredi_centralniho_smichova)

TREVILLION, 2002: *Systems Theory and TheCommercialDevelopmentProcess - TowardsanUnderstandingofComplexBehaviour and Change*. In GUY, S., HENNEBERY, J. *Development and Developers: Perspectives on Property*. Blackwell Science Ltd.

SMÍCHOV, 2006. *Proměna v města*[online]. [cit. 2016-01-15]. Dostupné z WWW: <http://smichov.blog.cz/0608/promena-v-mesto>

ŠINDELKA, V., 2005. *Výběr investiční strategie* [online]. [cit. 2016-01-27] Dostupné z WWW: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/50705-vyber-investicni-strategie/>

VOJVODÍKOVÁ, B., 2013 (ed.). *Brownfieldy - cesta od minulosti do budoucnosti*. Praha: European Science and Art Publishing, 178 s. Vědecké monografie (European Science and Art Publishing). ISBN 978-80-87504-22-2.

VOJVODÍKOVÁ, B., 2012 (ed.). *Brownfieldy - specifika, okolí a ideje*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 112 s. ISBN 978-80-7431-100-0.

VOJVODÍKOVÁ, B., 2012. *Brownfieldy - souvislosti a příležitosti: Důl Alexander - zrcadlo minulosti, příležitost budoucnosti Kunčiček*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 116 s. ISBN 978-80-7431-089-8.

VRÁBLÍK, P., 2007. *Geografická analýza developerských projektů v Brně*. [online]. [cit. 2016-02-02]. Dostupné z WWW: [http://is.muni.cz/th/151135/prif\\_b/Bc\\_komplex.pdf](http://is.muni.cz/th/151135/prif_b/Bc_komplex.pdf)

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2014. *Pomůcka k uplatnění publikovaných priorit PÚR ČR 2008*[online]. [cit. 2016-01-20]. Dostupné z WWW: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/11-2014-0708-PUR-pomucka-priority-cast-A.pdf>

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2014. *Základní pojetí konceptu udržitelného rozvoje* [online]. [cit. 2016-01-25]. Dostupné z WWW:<http://www.mmr.cz/cs/Microsites/PSUR/Uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji/Zakladni-pojeti-konceptu-udrzitelnego-rozvoje>

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

*Zpráva pro Obvodní zastupitelstvo Prahy 5*. Praha, 1995.

## 10 SEZNAM OBRÁZKŮ

<b>Obrázek 1</b> Vymezení řešeného území .....	8
--	---

Vytvořeno autorem práce, software GIS, zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<b>Obrázek 2</b> Subjekty instituce a funkční rozlišení územního rozvoje - schéma tvorby fyzického prostředí.....	14
---	----

MAIER, Karel a ČTYROKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: Grada, 2000. 142 s. Města a obce. ISBN 80-7169-644-7.

<b>Obrázek 3</b> Změny a doplňky regulačního a zastavovacího plánu 1938 .....	25
---	----

MORKUS, Josef, 2010. *Územní studie v podmínkách Prahy*[online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z WWW: [http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus\\_Disertace\\_Text.pdf](http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus_Disertace_Text.pdf)

<b>Obrázek 4</b> 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby- etapa 1985 .....	28
---	----

*Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy* [online]. Praha [cit. 2016-03-30]. Dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/archivup/>

<b>Obrázek 5</b> 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby - výhled 2000.....	29
--	----

MORKUS, Josef, 2010. *Územní studie v podmínkách Prahy*[online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z WWW: [http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus\\_Disertace\\_Text.pdf](http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus_Disertace_Text.pdf)

<b>Obrázek 6</b> Variantní studie - Útvar hlavního architekta 1991 .....	30
--	----

MORKUS, Josef, 2010. *Územní studie v podmínkách Prahy*[online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z WWW: [http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus\\_Disertace\\_Text.pdf](http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus_Disertace_Text.pdf)

<b>Obrázek 7</b> 1991 variantní studie - Útvar hlavního architekta - navrhované objekty a model.....	31
--	----

MORKUS, Josef, 2010. *Územní studie v podmínkách Prahy*[online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z WWW: [http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus\\_Disertace\\_Text.pdf](http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus_Disertace_Text.pdf)

<b>Obrázek 8</b> Majetkoprávní vztahy.....	32
--	----

MORKUS, Josef, 2010. *Územní studie v podmínkách Prahy*[online]. [cit. 2016-02-10]. Dostupné z WWW: [http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus\\_Disertace\\_Text.pdf](http://www.morkus.wz.cz/US/Morkus_Disertace_Text.pdf)

<b>Obrázek 9</b> Změny územního plánu od roku 1986 do roku 2009 .....	37
---	----

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 10** Řešení centrální části Smíchova vestudiích z roku 1991 ..... 40

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 11** Dopravní řešení Nouvel-Cattani - varianta 1+ řez ..... 41

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 12** Dopravní řešení Nouvel- Cattani - varianta 2+ řez ..... 42

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 13** Urbanistická studie Smíchov 1994..... 43

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 14** Urbanistická studie Smíchov- centrum, varianta A 1996 ..... 44

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 15** Urbanistická studie Smíchov- centrum, varianta B 1996..... 45

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 16** Návrh kulturního a obchodního centra Nový Smíchov 1997..... 46

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

**Obrázek 17** Návrh obchodního a kulturního centra Nový Smíchov 1997..... 47

*Archiv Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy*

## **11 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1: Rozhovory

Příloha 2: Historické fotografie + fotografie současnosti