

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

**Katedra aplikované geoinformatiky a územního
plánování**



Bakalářská práce

**Rozbor plánovací historie rozvojových projektů
Případová studie Praha – západní část Rohanského
ostrova**

Autor práce: Jan Wild

Vedoucí práce: Ing. arch. Milan Macoun

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jan Wild

Územní plánování

Název práce

Rozbor plánovací historie rozvojových projektů: Případová studie Praha – západní část Rohanského ostrova

Název anglicky

Analysis of Development Projects' Planning History: Case Study Praha – Western Part of "Rohanský" Island

Cíle práce

Cílem práce je popsat v chronologickém sledu vývoj plánovací historie rozvojových projektů, které ve svém důsledku vedly k realizaci výstavby v západní části Rohanského ostrova v Praze. 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

Student provede rešerši projektů týkajících se rozvojového území v Praze na Rohanském ostrově a pomocí řízených rozhovorů s pracovníky IPR v Praze zjistí jejich spojitost s územním plánem od roku 1998 – kdy proběhla změna územního plánu, jestli existovala územní studie, kdo byl jejím autorem. Na základě rozhovorů se zástupci developerů a projektantů zjistí postupnou strategii, jakou bylo k území ze strany developera přístupováno (kdy koupili pozemek, proč je území rozděleno do právě takových bloků, jestli jednotlivé budovy rozprodávali či stavěli společně jen pod jiným názvem). Na základě analýzy vlastnických vztahů student vyhodnotí proměnu vlastnické struktury. 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

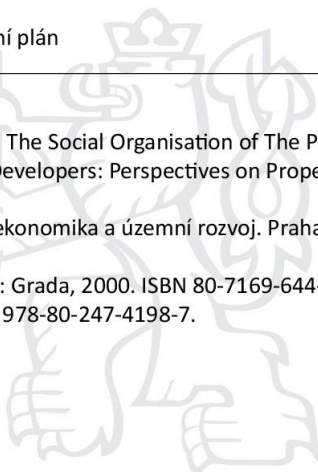
Doporučené zdroje informací

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, s. 247-266

MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2006, 91 s. ISBN 80-01-03447-x.

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.



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 24. 3. 2016

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 01. 04. 2016

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci " Rozbor plánovací historie rozvojových projektů Případová studie Praha: západní část Rohanského ostrova" jsem vypracoval 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. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 11. 4. 2016 _____

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval své rodině, svým blízkým přátelům za podporu při psaní práce a především vedoucímu práce Ing. arch. Milanu Macounovi za jeho ochotu, čas, cenné rady a vstřícnost.

Rozbor plánovací historie rozvojových projektů: Případová studie Praha - západní část Rohanského ostrova

Analysis of Development Projects' Planning History: Case Study Praha - Western Part of "Rohanský" Island

Abstrakt:

Bakalářská práce zkoumá plánovací historii západní části Rohanského ostrova v Praze. Práce řeší oblast v Městské části Prahy 8 Karlín. První kapitoly poskytují základní definice o vybraných bodech rešerše. V analytické části se práce zabývá historií Karlína od 19. století. Další kapitoly se již věnují řešené lokalitě v oblasti vlastnických vztahů a plánovacích dokumentů, podle kterých se v území rozhodovalo. V podkapitolách jsou i další fakta, která ovlivnila výstavbu na Rohanském ostrově. Na konci analytické části je shrnutí celé plánovací historie. Přínosem práce je zjistit, zda by se mělo takto plánovat v tak velkých rozvojových územích jako je Rohanský ostrov. Hlavními zdroji je odborná literatura, katastrální mapy, urbanistické studie a především rozhovory s aktéry, kteří se podíleli na výstavbě v západní části Rohanského ostrova. Práce je doplněna kartografickými a obrazovými přílohami.

Abstract:

This bachelor thesis surveys the planning history of the western part of Rohan's Island in Prague. The thesis pursues part of Prague situated in Prague 8 called Karlín. The first part provides basic definitions about selected parts of theoretical part. The analytical part pursues history of Karlín since 19th Century. The next chapters look into pursued locality concerning proprietary relationships and planning documents which had key role

in decision-making in this area. The subchapters discuss more facts which had an influence on Rohan's Island constructions. In the final section of analytical part, there is summary of history of planning. The contribution of the thesis is to find out whether it is reasonable to plan in such big developing areas as Rohan's Island or not. Main resources are specialized literature in this area, land maps, city planning studies and interviews with people involved in constructions in the western part of Rohan's Island. The thesis includes cartographical and picturical attachments.

Klíčová slova: strategie developerů a veřejné správy; územní studie; územní plán

Keywords: strategy developers and public administration; regional studies; spatial plan

Obsah

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | ÚVOD | 9 |
| 2 | CÍLE PRÁCE | 10 |
| 3 | METODIKA | 11 |
| 4 | LITERÁRNÍ REŠERŠE | 12 |
| 4.1 | Územní rozvoj | 12 |
| 4.2 | Aktéři územního rozvoje a realitního trhu | 13 |
| 4.2.1 | Developerské společnosti | 14 |
| 4.2.2 | Nájemci neboli uživatelé | 15 |
| 4.2.3 | Investoři | 16 |
| 4.3 | Brownfields a revitalizace průmyslových čtvrtí | 16 |
| 4.4 | Udržitelný rozvoj | 18 |
| 4.5 | Sociologický výzkum | 20 |
| 5 | ANALYTICKÁ ČÁST | 23 |
| 5.1 | Průmyslová čtvrť Karlín | 23 |
| 5.2 | Povodeň 2002 | 26 |
| 5.3 | Vlastnické vztahy | 27 |
| 5.4 | Hlavní aktéři v řešeném území | 30 |
| 5.5 | Přehled plánovacích dokumentů | 31 |
| 5.5.1 | Zásady územního rozvoje | 31 |
| 5.5.2 | Územní plán | 33 |
| 5.5.3 | Územní a urbanistické studie | 36 |
| 5.6 | Stavební uzávěra | 41 |
| 5.7 | Vydaná územní rozhodnutí | 42 |
| 5.8 | Informace z rozhovorů | 45 |
| 6 | POPIS PLÁNOVACÍ HISTORIE | 52 |
| 7 | DISKUZE | 56 |
| 8 | ZÁVĚR | 58 |
| 9 | SEZNAM LITERATURY | 60 |
| 10 | SEZNAM OBRÁZKŮ | 65 |
| 11 | SEZNAM TABULEK | 67 |
| 12 | SEZNAM PŘÍLOH | 67 |

1 ÚVOD

Karlín. Co si asi většina lidí představí pod tímto názvem? Bezespору pražskou čtvrť v jádru hlavního města Prahy, která se v poslední době velmi změnila. Dříve průmyslová a zanedbaná čtvrť, dnes moderní centrum luxusních kanceláří a bydlení. Do Karlínské čtvrti patří Rohanský ostrov, který dříve sloužil jako skládka či deponie při výstavbě pražského metra. Bakalářská práce se zabývá západní částí Rohanského ostrova, kde je výstavba víceméně už zrealizovaná. Jedná se o lokalitu, která od 90. let prochází revitalizací především za účelem trvale udržitelného rozvoje. Západní část Karlína v blízkosti centra města přilákala investory, kteří zde začali budovat tzv. Nový Karlín. Developeři se svými záměry změnili image celé lokality. V dnešní době zde postupně vznikají nové administrativní a obytné budovy s čistým bydlením. Pro zjištění plánovací historie a dalších důležitých informací ohledně nové výstavby na Rohanském ostrově byly použity rozhovory, jak s aktéry územního rozvoje, tak s veřejnou správou.

2 CÍLE PRÁCE

Cílem práce je popsat a zachytit v chronologickém sledu vývoj plánovací historie rozvojových projektů v západní části Rohanského ostrova. Úkolem je identifikovat jednotlivé projekty, aktéry v území a jejich důležité plánovací kroky, které vedly k výsledné realizaci. Snahou je přiblížit trend transformace území z průmyslové čtvrti na moderní čtvrť. V závěru práce bude formulováno, jakým způsobem proběhla plánovací historie a jak aktéři ovlivnili výsledný plánovací proces.

3 METODIKA

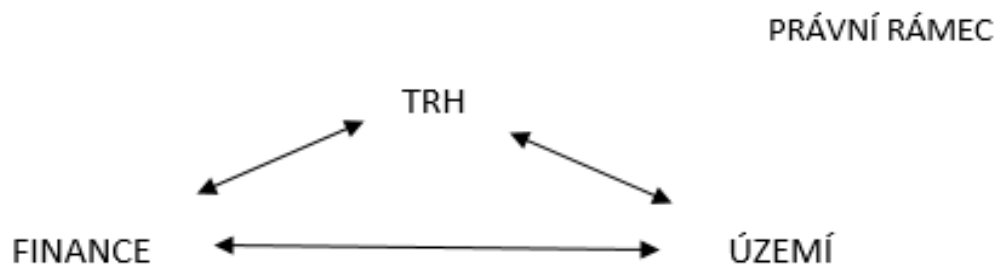
V prvních krocích byla vyhledána odborná literatura k literární rešerši. Dále následovalo vybrání literárních bodů do rešerše týkajících se tématu práce. V dalších krocích následovalo vyhledání urbanistických studií k rozvojovému území Rohanský ostrov a rozbor majetkoprávních vztahů v území. Na základě urbanistických studií byla zkoumána územně plánovací dokumentace a konkrétní dokumenty, podle kterých se rozhodovalo v území. Po zjištění jednotlivých investorů v území, byly provedeny řízené rozhovory s investory o získání informací a jejich záměru v území („Proč zrovna investovali v Karlíně“? „Od koho a kdy koupili pozemky“?). Následujícím krokem bylo vytvoření vlastnické analýzy a vyhodnocení vlastnické struktury území. Na základě všech studií a projektů investorů došlo k vyhodnocení developerských záměrů. Výsledkem bylo zjistit, jak probíhal proces plánování v daném území a popsat, jestli měl nějakou celkovou strategii nebo jestli se jednalo o kroky bez celkové koncepce.

4 LITERÁRNÍ REŠERŠE

4.1 Územní rozvoj

Územní rozvoj je popisován, jako investiční činnost v území, která vede ke zvýšení hodnoty určitých nemovitostí. Konečným výsledkem územního rozvoje je zhodnocení nemovitostí a jistá modernizace či rekonstrukce starších objektů. Ale investiční činnost nepřinese vždy zhodnocení území, neboť developer musí zanalyzovat existující a budoucí potenciály v území, kde jsou zamýšlené investice (Maier et Řezáč, 2006). Pojem územní rozvoj lze definovat jako: „... cílevědomé zhodnocování území, tj. záměrnou změnu způsobu využívání území a staveb v něm a/nebo intenzity jeho využívání tak, aby se zvýšil užitek (výnos)“ (Maier et Čtyroký, 2000). Důležitou složkou v územním rozvoji je poptávka, která vyvolá první impulz ke změně přesně vymezeného místa (pozemek) za určitou časovou dobu. Poptávka se soustředí hlavně na plochy bydlení, výrobu, dopravu, ale i obchod.

Projekty týkající se územního rozvoje vyžadují pečlivou a zdlouhavou přípravu a velký objem kapitálu. Developeři a investoři, kteří zainvestují do těchto projektů, usilují o rychlou návratnost investice v řádu několika let, jelikož celá ekonomika a s ní měnící se tržní ceny či míra úrokové sazby nutí ke krátkodobé a střednědobé návratnosti. Investor či developer před zainvestováním plánuje cíle územního rozvoje a shání informace především v oblasti trhu, území, finanční a ekonomické oblasti a v oblasti právních vztahů (Maier et Čtyroký, 2000).



Obrázek 1: Interakce informací pro územní rozvoj, (Maier et Čtyroký, 2000)

Všechny tyto informace jsou navzájem závislé a mají vliv na výsledný projekt územního rozvoje (Maier et Čtyroký, 2000). V další definici Ústav územního rozvoje uvádí, že „územním rozvojem rozumíme komplexní rozvoj území, který zahrnuje rozvoj všech hmotných složek, aktivit a procesů vztahujících se k území a jejich vzájemné vztahy. Je to tedy trvalý proces vývoje a změn využití ploch, pozemků, staveb (urbanistických struktur) a krajiny (přírodních struktur), včetně jejich údržby a ochrany hodnot. Cílem je udržitelný a vyvážený rozvoj všech těchto složek v území. Nástroji usměrňování územního rozvoje jsou zejména územní plánování, regionální politika, péče o životní prostředí a péče o kulturní a přírodní dědictví“ (ÚÚR, 2010).

Fungování územního rozvoje se neobejde bez tzv. subjektů, neboli aktérů, kteří mají své individuální a skupinové zájmy.

4.2 Aktéři územního rozvoje a realitního trhu

Mezi hlavní subjekty řadíme stavebníky, kteří financují rozvojovou investici v nejčastějším případě z vypůjčeného kapitálu. Developer, to je podnikatel, který investuje do výstavby za účelem zisku. Zpravidla zamýšlí vystavěnou budovu prodat či pronajmout nájemci. Pozici investora zastávají individuální (osoby, firmy) nebo institucionální (banky, pojišťovací společnosti, penzijní fondy), tyto subjekty mají v plánu dlouhodobě vlastnit dokončenou stavbu nebo ji přímo užívat. „Čistí“ investoři

pouze půjčují vstupní kapitály stavebníkům nebo developerům pro realizaci jejich projektů. Koncovým aktérem celého cyklu územního rozvoje jsou uživatelé. Uživatelé poptávají dokončené stavby nebo plochy. Ale také existují veřejné subjekty, jako obce, regiony, orgány veřejné správy či stavební úřady, realitní kanceláře a mnoho dalších, kteří přímo či nepřímo vstupují do celého procesu územního rozvoje (Maier et Řezáč, 2006).

Investoři a stavebníci mají tyto možnosti:

- Koupit hotový objekt (budovu)
- Opravit a rekonstruovat vlastní objekt
- (dát si) postavit nový objekt
- Najmout si vhodné prostory nebo objekt (nově postavený nebo zrekonstruovaný nebo adaptovaný)

Z hlediska uspokojování vlastní poptávky po plochách mají investoři a stavebníci tyto možnosti. (Maier et Čtyrský, 2000).

Celý smysl realitního trhu se odvíjí od mnoha aktérů, kteří svojí interakcí vytvářejí vysoce komplexní strukturu. Aktéři realitního trhu se ale budou odlišovat tím, kdo má jaký úkol. Zde hrají roli hlavně otázky kolem očekávaného výnosu projektu, zodpovědnosti, rizika investice. Tyto jednotlivé záležitosti odlišují různé aktéry (Vráblík, 2007).

4.2.1 Developerské společnosti

Developerské společnosti a samotní developeři nemají za úkol jen realizovat projekt pro investora, který ihned odkoupí nebo jen zajistí dlouhodobé aktivum v podobě nemovitosti, ale jejich dalším cílem je vytvořit projekt takový, který bude součástí jejich portfoliových investičních operací (D'Arcy et Keogh, 2002).

Nejvyšší postavení v hierarchii rozvojového procesu zastává developer, jehož obecnou vlastností je podnikavá iniciativa zaručující jeho dominanci. „Developer na sebe bere důležitou funkci alokátora omezených pozemkových zdrojů, aby vytvořil nový

pracovní prostor a nabídl tak možnost realitního investování “(D’Arcy et Keogh, 2002). Role developera je celkem složitá, jelikož musí svojí pozicí vypátrat příležitost, potenciál místa a promyslet residuální hodnotu – ziskovost, tzn. poměřit projektové náklady s kapitálovou hodnotu projektu. Dále musí získat klienty, protože úspěšným developerským projektem se rozumí generování příjmu, což znamená vybírání nájmů od klientů (pozitivní cash-flow). Tímto faktem se zajistí investiční náklady a atraktivnost celého developerského záměru vůbec. Jak uvádí Henneberry a Rowley (2002), developer se v podstatě pohybuje ve dvou dimenzích rozhodování. Hlavní dimenze rozhodování se odehrává na realitním trhu, kde se rozhoduje na základě objektivního charakteru, druhou polohou rozhodování je okamžitý subjektivní způsob chování a reakce na překážky či příležitosti na realitním trhu.

Developeři se dále rozdělují na investory a obchodníky, přičemž záleží na tom, jak dlouho setrvávají na trhu. Investor to je typ developera, který se drží na trhu dlouhodobě. Především přemýšlí do budoucna. Záleží, jak je projekt finančně náročný, poté se rozmýšlí, jaké kroky použije na trhu. Druhý typ developera je tzv. obchodník, jehož vystupování na trhu není stabilní jako u investora, ale spíše nestálé, kolísavé. Na trhu se objevuje krátkodobě, jelikož se dá říci, že jeho projekty nejsou tak finančně náročné jako u investora, a jeho hlavním cílem je prodat projekt co nejrychleji (Vráblík, 2007).

4.2.2 Nájemci neboli uživatelé

Pro potřeby mé bakalářské práce jsem se z hlediska uživatelů soustředil na nájemce (kupce) kancelářských a bytových prostor a to proto, že v mém analyzovaném projektu tyto plochy zabírají funkčně jeho největší část. Lze rozlišovat různý úhel pohledu na plochu, která je přenechána nájemci k provozování podnikatelské činnosti. Někteří nájemci vnímají pronajatou plochu pouze jako svůj pracovní prostor k podnikatelským účelům, jiní tento prostor vnímají jako reprezentativní reflexi svých podnikatelských aktivit, tedy jejich úhel pohledu je poněkud odlišný. Z hlediska využívaných služeb spojených s nájmem pracovních ploch je možno dovodit, že někteří nájemci své efektivní působení v pronajatém objektu zakládají na minimalizaci nákladů spojených s užíváním pronajaté plochy v dané nemovitosti, omezují spotřebu nabízených služeb a v souvislosti s tím pak požadují od pronajímatele nižší nájemné. Jiní nájemci naopak nabízené služby

plně využívají, ale mohou efektivnosti dosáhnout jiným způsobem, např. organizací pronajaté pracovní plochy za účelem maximalizace efektivnosti a zvýšení produktivity v rámci své podnikatelské činnosti. Tento odlišný náhled na využití pracovní plochy k podnikatelské činnosti lze označit jako „dvoufaktorový“, lze ale uzavřít, že cílem všech uživatelů (nájemců) je snížit náklady spojené s užíváním pronajaté plochy a co nejefektivněji takový prostor využít (Guy, 2002).

4.2.3 Investoři

Pro samotného investora je nemovitost, kterou kupuje, pouze aktivum, které většinou zařadí do svého investičního portfolia. Investor kupuje až vybudovanou budovu za podmínky, že výnos je zajištěn nájemníky, kteří platí nájem. Investoři se většinou soustředí na ekonomický sektor, kde sledují, zda realitní trh je na dně či vrcholu a jestli je výhodné investovat. Základem výnosné investice je pečlivá příprava a předvídání do budoucna. Jedním z příkladů může být růst nájemného nebo jeho očekávaný růst v budoucnu, budou tedy investovat. Investor po investici do nemovitosti stále kontroluje investiční náklady, které porovnává s nájmy (cash flow). „Formulace je prostá, odpovídá maximalizaci rozdílu mezi návratností a rizikovostí investice“ (Guy, 2002).

4.3 Brownfields a revitalizace průmyslových čtvrtí

Celý proces územního rozvoje začíná jakousi změnou v území, jak už revitalizaci nebo celou novou proměnou určité plochy. Jedním z hlavních historických faktorů změn v území byla industrializace v 19. století, kdy vznikaly obrovské tovární haly i na území dnešní Prahy. Tento zlom přišel v 80. letech 20. století do Evropy, kdy trend vytvořit z průmyslové čtvrti moderní centrum luxusních bytů a kanceláří začalo být velmi moderní a výhodné pro developery. Pozemky a objekty, které byly v důsledku tzv. deindustrializace opuštěné a nevyužité, znamenaly pro investory výhodné rozvojové plochy v blízkosti hlavních center. Jako hlavní příklad můžou být londýnské doky v Anglii, které prošly rozsáhlou přestavbou a další západoevropská města, která své vnitroměstské průmyslové čtvrti zrevitalizovala. Po roce 1989 se změnou politického

systému v postsocialistických zemích se tržnímu hospodářství otevřely i tyto země, a pro developery se naskytl výborná příležitost zregenerovat průmyslové čtvrti.

Problémem je, že po industrializaci v 19. století zbylo mnoho průmyslových areálů, jenž v dnešní době stagnují a finanční náročnost na jejich revitalizaci je příliš vysoká. V důsledku finanční náročnosti vznikají tzv. brownfields. Toto substantivum z angličtiny vyznačuje „... lokalitu, zpravidla uvnitř města nebo alespoň navazující na osídlenou zónu, v minulosti využívanou k průmyslovým nebo komerčním účelům, která však už svoji původní funkci ztratila a chátrá. Nejčastěji jsou to staré opuštěné tovární objekty, haly, plochy a pozemky, které jsou zdevastované, znečištěné a představují ekologickou zátěž“ (Uhlířová, 2004). Český ekvivalent „hnědé pole“ se v České republice zatím nepoužívá i Ministerstvo pro místní rozvoj či Ministerstvo životního prostředí používají odlišné výrazy. Ministerstvo pro místní rozvoj používá „deprimující zóny“, Ministerstvo životního prostředí používá výraz tzv. narušené pozemky. Instituce se neliší pouze v používaném výrazu pro brownfield, ale i jiným způsobem s ním nakládají.

„Nemovitosti typu brownfields představují někdy zásadní problém a překážku pro další rozvoj obcí, měst i celých regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se v převážné míře složitými majetkoprávními vztahy, zdevastovanými výrobními či jinými budovami...“ (Kadeřábková et al, 2009). Komplikované majetkoprávní vztahy se potvrzují i v lokalitě Rohanského ostrova. Typologie brownfields se dělí do dvou odlišných kategorií. První kategorií se vymezují takové brownfields, které se dělí z hlediska původu vzniku, kam patří především:

- Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území
- Nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst
- Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železničních dopravní cesty
- Nevyužívané objekty ozbrojených složek
- Nevyužívané zemědělské objekty
- Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Tato kategorie se zaměřuje na původní funkční využití jednotlivých objektů či areálů. Druhou kategorií tvoří brownfieldy, které se dělí z hlediska ekonomické atraktivity:

- Projekt s nulovou bilancí
- Projekty s mírnou podporou
- Nekomerční projekty
- Nebezpečné projekty

Ekonomická atraktivita brownfields je dána mnoha faktory: umístění lokality brownfieldu, rozsah poškození objektu a s tím související náklady na ekologickou likvidaci znečištění, ale i sociální úroveň v lokalitě brownfieldu. Druhá kategorie představuje, jak ekonomicky řešit tyto poškozené a zdevastované oblasti s pomocí soukromých investorů nebo státu jako regulátora trhu (Kadeřábková et al, 2009). V zájmu všech zainteresovaných, jak developerů, tak městských částí je zajistit udržitelnou strategii nové výstavby po vzniklých brownfieldech. Udržitelný rozvoj brownfields v rámci vyváženosti všech třech pilířů se snaží o opětovné využití zchátralých průmyslových areálů uvnitř města (Fortuin, 2009).

Revitalizace průmyslových čtvrtí a brownfields probíhá v Praze v lokalitách dobře dopravně dostupných a v blízkosti centra města. V dnešní době se regenerace průmyslových čtvrtí týká hlavně Karlína, Smíchova a Holešovic. Ve všech těchto městských čtvrtích vznikají nové moderní kancelářské budovy a nákupní centra. (Temelová et Novák, 2007).

4.4 Udržitelný rozvoj

Vedle územního rozvoje je velmi důležitou stránkou v oblasti územního plánování udržitelný rozvoj. Součástí udržitelného rozvoje je také fakt, že v dnešní době se o developmentu bavíme v souvislosti s revitalizací již používaných ploch po brownfields (viz.výše). Úplná definice udržitelného rozvoje vyjadřuje: „rozvoj, který zajistí potřeby současných generací, aniž by bylo ohroženo splnění potřeb generací příštích a aniž by se to dělo na úkor jiných národů“ (Brundtland, 1987). Definice od Gro Harlem Brundlandové vyjadřuje dva rozměry časový a prostorový. Časový udržitelný rozvoj vyjadřuje: „zodpovědnost a solidaritu mezi různými generacemi téhož lidského společenství..., prostorový vyjadřuje zodpovědnost a solidaritu mezi společenstvími

sdílející prostor Země, kontinentů a regionů“ (Maier et al, 2012). „Rozvoj předpokládá progresivní přeměnu ekonomiky i společnosti“ (Brundtland et al, 1991). Takto vysvětluje koncepci rozvoje, který je ve fyzikálním smyslu trvale udržitelný. Druhou definici udržitelného rozvoje území stanovil Evropský parlament a vysvětluje ho jako: „zlepšování životní úrovně a blahobytu lidí v mezích kapacity ekosystémů při zachování přírodních hodnot a biologické rozmanitosti pro současné a příští generace“ (EU, 2000). Podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je udržitelný rozvoj území definován jako „*vyváženost 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*“ (§18 odstavec 1 stavebního zákona).

Všechny tyto definice jsou postaveny na vyváženosti mezi třemi tzv. pilíři udržitelného rozvoje – ekologickém, sociálním a ekonomickém. „Smyslem udržitelného rozvoje je naplňování lidských potřeb“ (Brundtland, 1987). Naplňování lidských potřeb je ekonomicky podmíněno, pro zajištění udržitelného rozvoje je tedy nutný jeho ekonomický pilíř. Ekonomika se neobejde bez společnosti, proto nezbytnou složkou vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje je sociální pilíř. Dohromady společnost a ekonomika nemohou existovat jinak než jako součást životního prostředí (ekologický pilíř). Na první pohled je zřejmé, že všechny tři pilíře jsou navzájem provázané a závislé. Pilíře se projevují navenek a upozorňují na stav území, jelikož v různých územích mohou jednotlivé pilíře ukazovat odlišné hodnoty a poukazují na problémové oblasti (např. velká nezaměstnanost). Proto by budoucí navrhovaná opatření měla dbát na vyváženost všech pilířů.

Součástí udržitelného rozvoje je tzv. monitoring neboli sledování změn v území. Monitoring je součástí managementu udržitelného rozvoje, který má za úkol sledovat rozložení jednotlivých pilířů v různých částech území. Pomocí sledování či monitoringu lze zjistit příčiny fyzických proměn území a porozumět probíhajícím procesům. Ex-ante a ex-post vyjadřují zpětné hodnocení úspěšnosti změn v území (ex-ante), ex-post jsou předpokládané účinnosti změn v území do budoucna. Metody měření udržitelného rozvoje se rozdělují jako v sociologických výzkumech na kvalitativní a kvantitativní. Kvalitativní metodou hodnocení rozvoje území je tzv. analýza SWOT, kde se vyhodnocují silné, slabé stránky a příležitosti a hrozby. Metoda SWOT analýzy je velice

rozšířenou a je povinnou metodou v rozboru udržitelného rozvoje v rámci územně analytických podkladů. Kvantitativní měření je hlavním systémem pro monitoring. „Jedná se o pravidelné sledování skupiny ukazatelů zvolených tak, aby dobře vystihovaly předmět sledování a účely, pro které se má monitoring provádět“ (Maier et al, 2012). Ukazatele mají detekovat změny, proto se nazývají indikátory (Maier et al, 2012).

4.5 Sociologický výzkum

Součástí mé práce jsou kvalitativní sociologické výzkumy, vytvořené formou přímého rozhovoru, jak s developery, tak s pracovníky Institutu plánování a rozvoje města a s Magistrátem Hlavního města Prahy. Vytvoření kvalitní osnovy strukturovaného rozhovoru s cílovými skupinami, které jsou dotazovány, není vůbec jednoduché. Proto hlavním úkolem je vytvořit srozumitelnou strukturu s jednoznačnými otázkami. Celý kvalitativní výzkum obsahuje několik kroků. V počátku tvoření dotazníku je vlastní definování teoretického nebo praktického sociálního problému. V rámci definování problému je rozhodnutí, na jakou cílovou skupinu je konstruován. V dalších krocích se rozhoduje o tzv. pilotní studii, která by měla zjistit, zda je vůbec výzkum na cílovou populaci možný. Po pilotní studii může přijít první předvýzkum, kde zjistíme, zda nástroje fungují a respondenti jsou schopni na dané otázky jasně odpovídat. Každý tazatel si pak zvolí techniku sběru dat, které pak zanalyzuje a interpretuje. „Vyžadované informace jsou získávány v přímé interakci s respondentem. Rozhovor může být prováděn tváří v tvář nebo telefonicky“ (Disman, 2011).

Kvalitativní sociologický výzkum v mém případě, kdy jsem potřeboval získat určitá data od několika málo osob, bylo výhodnější a efektivnější zvolit formu rozhovoru. Dotazník se používá v případě mnoha respondentů, což v mém případě bylo nevýhodné. Rozhovor byl pro mě účelnější, jelikož jsem mohl ihned reagovat na jednotlivé odpovědi respondenta a ten mi i sdělil informace, které bych dotazníkem ani nezjistil. I když je rozhovor oproti dotazníku časově náročnější, v mém sociologickém výzkumu byl určitě výhodnější.

Tabulka 1: Porovnání některých důležitých vlastností obou technik, standardizovaného rozhovoru a dotazníku, (Disman, 2011)

| Rozhovor | Dotazník |
|--|--|
| Velice pracná a nákladná technika sběru informací. | Vysoce efektivní technika, která může postihnout veliký počet jedinců při relativně malých nákladech. |
| Rozhovor je časově velice náročný. Získat informace v rámci určitého časového limitu může být velice nákladné a často i nemožné. | Dotazník umožňuje poměrně snadno získat informace od velkého počtu jedinců v poměrně krátkém čase a s poměrně malým nákladem. |
| Rozhovor vyžaduje spolupráci dosti velkého počtu alespoň částečně vyškolených tazatelů v terénu. | Spolupracovníci v terénu jsou nezbytní jen někdy (při použití osobně rozdělovaných a sbíraných dotazníků). Požadavky na jejich zaškolení jsou nízké. |
| Výzkum na prostorově rozptýleném je nákladný. | Náklady šetření na rozptýleném vzorku jsou relativně nízké. |
| Anonymita výzkumu je pro respondenty málo přesvědčivá. | Anonymita je relativně přesvědčivá. |
| Rozdíly mezi tazateli a rozdíly v jejich chování mohou vyvola „interviewer bias“. | Formální shodnost podnětové situace je vysoká; „interviewer bias“ je prakticky vyloučen. |
| Rozhovor klade menší nároky na iniciativu respondenta, pro respondenta je oblíbenější vynechat odpovědi na některé otázky. | Dotazník klade vysoké nároky na ochotu dotazovaného, je snadné „přeskočit“ otázky nebo neodpovědět vůbec. |
| V rozhovoru je téměř jisté, že dotazovaná osoba je ta, která byla vybrána do vzorku. | U dotazníku je možné, že otázky byly zodpovězeny jiným členem rodiny, či, a to nejčastěji, celým rodinným týmem. |
| Proporce úspěšně dokončených rozhovorů je podstatně vyšší než návratnost dotazníku. | Návratnost je velice nízká. S výjimkou některých speciálních případů je tak nízká, že jakákoliv reprezentativnost vzorku je ztracena. |

Největším problémem je konstrukce otázek do standardizovaného dotazníku či do rozhovoru. Technických námětů, které mohou být užitečné pro stavbu dotazníku nebo rozhovoru, je celé řada proto mezi ty nejdůležitější patří:

- Je tato otázka opravdu nezbytná?
- Měří tato otázka opravdu to, co chceme měřit?
- Bude tato otázka srozumitelná opravdu každému? Budou jí všichni respondenti rozumět stejným způsobem?
- Neptá se otázka na dvě různé věci najednou?
- Není tato otázka nepříjemná, znepokojující, nemůže se respondent cítit ohrožen pravdivou odpovědí?

Všechny tyto náměty po tvorbě nástroje (dotazníku nebo rozhovoru) pro sociologický výzkum, musí být vyhodnoceny, aby mohl být dotazník či rozhovor ve výsledku kvalitní. Technických námětů a rad je celá řada, těchto pět se řadí mezi ty nejdůležitější, které by se neměli opomenout (Disman, 2011).

V zahraniční publikaci od autora Williama Foddyho je tvrzeno, že tazatel ve chvíli tvorby otázek není schopen odhadnout, že některé otázky jsou pro respondenta nepříjemné, i když jsou společensky správně. Několik faktorů ovlivňující stupeň nepříjemnosti pro respondenta je například výstřední téma, délka otázky, obtížnost slovní zásoby či vztah mezi tazatelem a respondentem. Odlišní respondenti mají i odlišnou odpověď na stejnou otázku. To se děje, proto, že obecně perspektiva, která charakterizuje odpověď má řadu stupňů volnosti. V případě, že osoba provádějící výzkum neurčí postavení respondenta vůči tazateli, respondent si poté musí vybrat své postavení a rozhodnout se zda použije stejnou kombinaci poloh či ne. To nevyhnutelně vede k rozmanitosti druhů odpovědí (Foddy, 1995).

Struktura rozhovoru se odvíjí od lidského způsobu myšlení, je to jakýsi dvoufázový proces. Myšlení první úrovně, kde člověk vysvětlí a pojmenuje skutečnost, předmět nebo problematiku. Po pojmenování a přiřazení významu přichází druhá část procesu. Ve druhé úrovni myšlení se využívá jazyk pro dosažení výsledku. Když víme význam pojmu, nedělá nám problém se o pojmu smysluplně a souvisle bavit a rozvíjet tak problematiku do delší konverzace. Do každé části patří klíčové otázky. V první úrovni myšlení jsou klíčovými otázky: Co to může znamenat? Jak jinak by se dala nazvat? Jak by ji mohl chápat někdo jiný?, kdežto do druhé části patří otázky: Co si o tom myslím? Jak to hodnotím? Proč nás to zajímá? Jak je to užitečné?. Je zde vidět, že každá fáze rozhovoru zahrnuje odlišné klíčové otázky (Barker, 2007).

5 ANALYTICKÁ ČÁST

Výstavbu v západní části Rohanského ostrova ovlivnila historická minulost Karlína, každý dnes ví, že Karlín v 19. století byl průmyslovou čtvrtí, kde mělo sídlo několik manufaktur a továren. Druhým velmi důležitým faktorem byly povodně v roce 2002, které zanechaly velké škody, ale odstartovaly nový impuls pro výstavbu v celém Karlíně. V 21. století se po továrnách a povodních konkrétně Rohanský ostrov stal brownfieldem. Továrny byly opuštěny nebo úplně zničeny povodní a Karlín měl ideální příležitost přitáhnout investory do území. Velmi důležité jsou v této lokalitě vlastnické vztahy, které sehrály v minulosti důležitou roli.

5.1 Průmyslová čtvrt' Karlín

Západní část Rohanského ostrova, která je středem mého zájmu, se nachází na hranici katastrálního území Prahy 1, a spadá do městské části Prahy 8, konkrétně do katastrálního území Karlín. Rohanský ostrov je neodmyslitelně spjat s městskou čtvrtí Karlín, proto se v následující kapitole věnuji historii této městské čtvrti.

Karlín je považován za nejstarší předměstí Prahy, asi si to velká většina obyvatel Prahy ani neuvědomuje, ale když člověk prochází z Poříčí (dnešní lokalita Florenc), z centra hlavní města směrem do Karlína, překročí hranici jádra Prahy a nejstaršího předměstí. Před založením Karlína roku 1816 byl vypracován situační a regulační plán, kvůli nově vzniklým usedlostem, prvním malým manufakturám a kvůli nově příchozím podnikatelům a pražské veřejnosti. Tehdejší stavební úřad navrhl plán budoucí zástavby a zaslal regulační plán do císařského dvora do Vídně. Po několika týdnech přišel souhlas a před dalším zasedáním krajský úřad Kouřimského kraje, do kterého spadalo i katastrální území Špitálsko (dřívější Karlín) rozhodl, aby nejstarší předměstí bylo přejmenováno na Karolinenthal, podle manželky Františka I. Karoliny Augusty. Pro český národ bylo Karolinenthal obtížné na výslovnost, proto se roku 1817 začal nazývat Karlín. Situační plán byl projednán úřední komisí složenou ze zástupců fortifikačního ředitelství, silničního ředitelství, stavebního ředitelství-gubernia, fiskálního úřadu, krajského úřadu,

pražského magistrátu a mnoho dalších. Plán byl velmi dobře promyšlen. Území bylo rozděleno třemi hlavními ulicemi, které byly podélné a ně navazovalo šest kolmých ulic. Ojedinelostí bylo, že byla přesně stanovená šířka ulice dvanáct sáhu (přes 21 metrů). V situačním plánu byla zahrnuta i budoucí poloha náměstí či kostela. Výroba a řemesla byly situovány směrem k Vltavě za dnešní Pobřežní ulicí, což bylo z důvodu hluku pro občany Karlína nepříjemné a obtěžující. Regulační plán zakazoval vlastníkům budov například stavět sklepy z důvodu budoucí možné realizace kanalizace nebo vodovodů. Urbanizační projekt Karlína z roku 1817 byl pravděpodobně nejstarší a zcela ojedinělým. Tímto regulačním plánem byl Karlín definován jako moderní, obytné, ale i průmyslové předměstí (Míka, 2011).

V polovině 19. století se výstavba obytné zástavby velmi zpomalila, jelikož se začaly stavět budovy veřejného charakteru, jako plynárny, viadukt Pražsko-drážďanské dráhy o 87 obloucích, Ferdinandova kasárna. Rozmach Karlína se zvyšoval v 19. století, kdy začal růst počet vybudovaných průmyslových podniků. Na území Karlína se rozvíjely hlavně dvě kartounky neboli textilní továrny. Mezi další manufaktury patřily přádelny bavlny a vlny, výroba klobouků, lisovny řepkového oleje, dílny na výrobu cikorky, likérů, cukrovinek, lihových nápojů, čokolády, octa a dalších produktů (Míka, 2011).

Vývojová křivka stavebních objektů velmi rychle stoupala. V roce 1816, rok před založením Karlína, bylo vybudováno 43 stavebních objektů. Roku 1843 byl počet stavebních objektů zvýšen o více než 400% na 174 objektů. Zvyšoval se i počet obyvatel. Rok po založení Karlína žilo na tehdejším území 1134 osob, z toho 608 v Invalidovně, která nepatřila do nového předměstí Karlín. V roce 1823 byl ještě lehký nárůst počtu obyvatel na 1326 z toho 604 v Invalidovně. Od roku 1831 do roku 1843 vzrostl počet osob žijící v Karlíně z 2264 na 8383 osob. Úplný vrchol neskutečného dynamického vzrůstu nastal v roce 1850, kdy se počet obyvatel zvýšil až na 9627. Obrovský nárůst zapříčinil narůstající počet průmyslových podniků, a tedy větší počet pracovních míst. I když ne všichni zaměstnanci pracující v Karlínských průmyslových podnicích nebydleli v Karlíně (Míka, 2011).

Po založení samostatného předměstí Karlín a po vzniku průmyslových podniků byl roku 1822 založen i říční přístav. Mezi Karlínským nábřežím a ostrovem Štvanice Vltavské rameno vytvořilo ideální místo pro vytvoření přístavu. V blízkosti přístavu v letech 1845-1849 vznikly skladištní budovy. Později začaly přibývat železniční tratě

konkurovat lodní dopravě, a tak Karlínský přístav začal lehce upadat. Další velmi významnou stavbou pro Karlín je plynárna, která byla postavena v letech 1846-1847. Bylo velmi obtížné najít místo, takto složitou a prostorově náročnou stavbu v husté pražské zástavbě vybudovat. Po dobu dvaceti let měla sloužit pražské obci a dodávat svítiplyn z kamenného koksovaného uhlí. Poprvé se pouliční lampy rozsvítily dne 14. září 1847. Plynárně za 20 let skončila smlouva roku 1867. Po roce 1867 sloužila pouze některým ulicím v Karlíně. Belgická akciová společnost roku 1881 zrušila Karlínskou plynárnu a postavila novou v Libni. Karlín byl formálně pro Prahu jen předměstskou obcí, ale byl velmi bohatý díky obchodu a průmyslovým podnikům. Pojem předměstská obec Karlín, který vznikl na začátku 19. století, ale neznala obecní legislativa rakouské monarchie, a proto karlínská samospráva začala žádat o povýšení na město v letech 1856-1859. Předměstská obec Karlín naplňovala parametry města, například počtem obyvatel převyšovala město Hradec Králové. První žádosti o povýšení na město adresované k císaři byly neúspěšné. Až roku 1867 bylo předměstí vyzváno k žádosti o povýšení na město od císaře. Správa Karlína vše promyslela, zda je výhodné stát se městem a rozhodla se, že bude lepší zůstat předměstskou obcí Karlín z důvodu placení vyšší domovní daně.

Karlín se společně s obcí Smíchov roku 1903 stal městem. Ještě před povýšením na město se řešila otázka, zda se obec Karlín připojí k Praze. V tehdejší době ale většina obyvatel zahrnovala předměstské obce za pražskými hradbami do hlavního města. Po obrovském nárůstu obyvatel v roce 1850 se zpomalil růst obyvatel Karlína a také výstavba. V dalším desetiletí se výstavba začala znovu vzpamatovávat, avšak na území předměstské obce vznikl problém s nedostatkem stavební plochy. Nové stavební plochy Karlín získal přičleněním Invalidovny. Počet staveb rychle narůstal, v roce 1869 bylo postaveno 249 domů, v roce 1880 310 domů, v roce 1890 377 domů, v roce 1900 432 domů. V dalších letech vznikl tzv. Nový Karlín východně od staré zástavby. Počet domů se roku 1907 zastavil na počtu 499, včetně domů v nově vzniklém Karlíně (Míka, 2011).

Na počátku 19. století sehrál nejvýznamnější roli v Karlíně textilní průmysl, ale převrat přišel po roce 1850, kdy se začal rozvíjet strojírenský průmysl. Lze říci, že z údajů o pražském a karlínském průmyslu vyplývá, že v polovině šedesátých let 19. století byla průmyslová revoluce v Praze na svém konci. V důsledku výstavby manufaktur a rozmachu průmyslu se Karlín stal výborně prosperující obcí a vůbec jednou z nejbohatších v Čechách. „Karlín jako nově vzniklé a moderně urbanisticky řešené

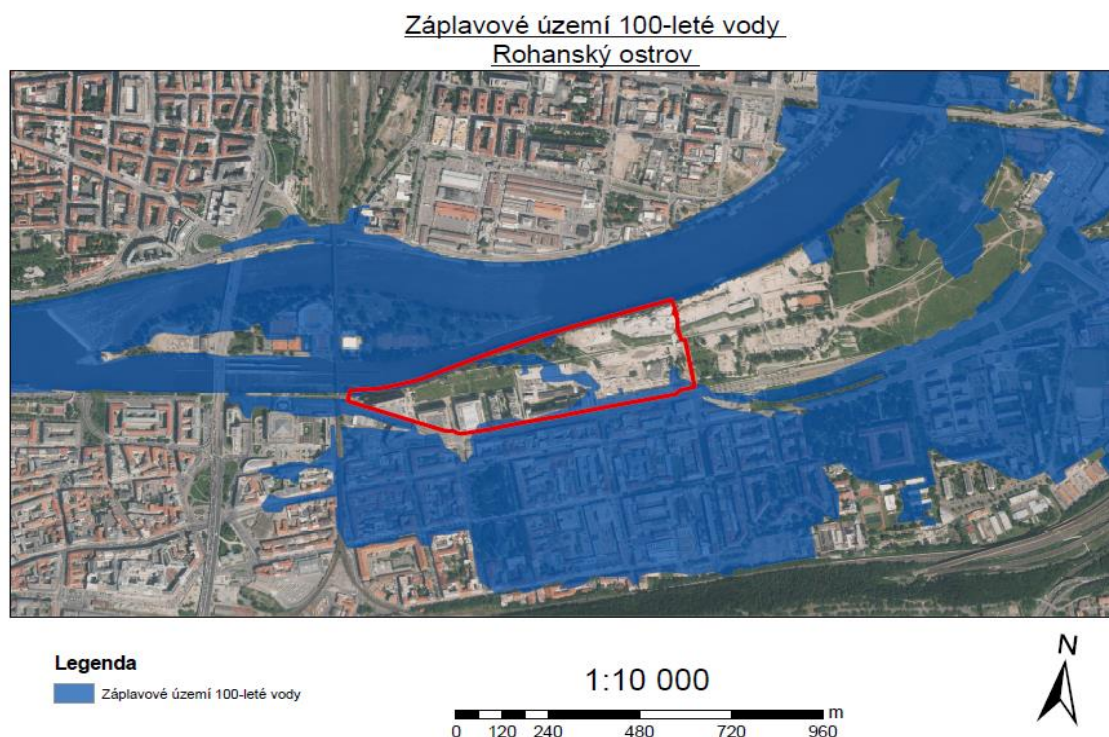
předměstí byl v mnohém pro Prahu vzorem. Jeho samostatnost se projevovala především ve vlastním obecním hospodářství, které obci umožnilo naznačený vývoj, řadící ji mezi moderní a hospodářsky neobyčejně zdatná města v Čechách.“(Pražský sborník historický, 1964). Karlín, tedy velmi ovlivnil vývoj Prahy v 19. století, která se stala průmyslovým centrem od poloviny 19. století do počátku 20. století (Pražský sborník historický, 1964).

5.2 Povodeň 2002

Karlín nejvíce v historii ovlivnily dvě hlavní události. První z nich je rozmach industrializace v 19. století a druhou historickou událostí jsou povodně v roce 2002, které se vyznačují tím, že kromě katastrofálních následků, které sebou přinesly, daly Karlínu impuls pro jeho další rozvoj. I když se povodně považují za negativní přírodní katastrofu, která způsobuje obrovské škody a někdy si vyžádá i oběti, z hlediska výstavby zničených starých městských částí dává zdemolované čtvrti novou příležitost proměnit se na moderní a městské centrum, tak jako se to stalo právě zde v Karlíně.

„Karlín. Místo, kterému povodeň paradoxně prospěla. Dříve dělnickou čtvrt' postavenou na písku, bahně a dalších vltavských náplavkách velká voda v srpnu 2002 zasáhla nejvíc z celé Prahy. Na celkových škodách způsobených povodní v celém Česku se dokonce Karlín podílel celou desetinou. Zdejší miliardové škody, ale záhy vyvážily miliardové investice“ (Sehnoutka, 2012). Povodně v srpnu 2002 se považují za jedny z nejničivějších. V Karlíně se prohnala 100 - letá voda 14. srpna roku 2002 a nenávratně vzala 25 domů. Desítky lidí se musely vystěhovat a opustit své domovy. Po miliardových investicích do obnovy Karlína po přírodní katastrofě, vznikly dva zcela odlišné názory, povodeň byla přínosná pro městskou čtvrt', povodeň nebyla přínosná. Samozřejmě pro investory a developery byla povodeň velmi přínosná, jelikož rozvojové plochy po ničivé povodni byly za výhodných podmínek pro investory a developery dostupné. Na druhou stranu pro starousedlíky Karlína, bydlící ve staré zástavbě, byla povodeň velice nepříznivá a pro obyvatele naprosto zdrcující. Někteří považují přeměnu Karlína z průmyslové a staré zástavby na moderní centrum za změnu negativní, neboť čtvrt' ztratila své kouzlo (Langer, 2010). Po povodních se ihned začalo přemýšlet o

protipovodňových opatřeních a v roce 2004 byly v Karlíně protipovodňové zábrany dokončeny.



***Obrázek 2:** Záplavové území Karlína 100 - leté vody po výstavbě protipovodňových zábran, (Autor práce, 2016)*

Druhý zlom přišel v 80. letech 20. století do Evropy, kdy trend vytvořit z průmyslové čtvrti moderní centrum luxusních bytů a kanceláří začalo být velmi výhodné pro developery. Pozemky a objekty, které byly v důsledku tzv. deindustrializace opuštěné a nevyužité, znamenaly pro investory výhodné rozvojové plochy v blízkosti hlavních center. (Temelová et Novák, 2007).

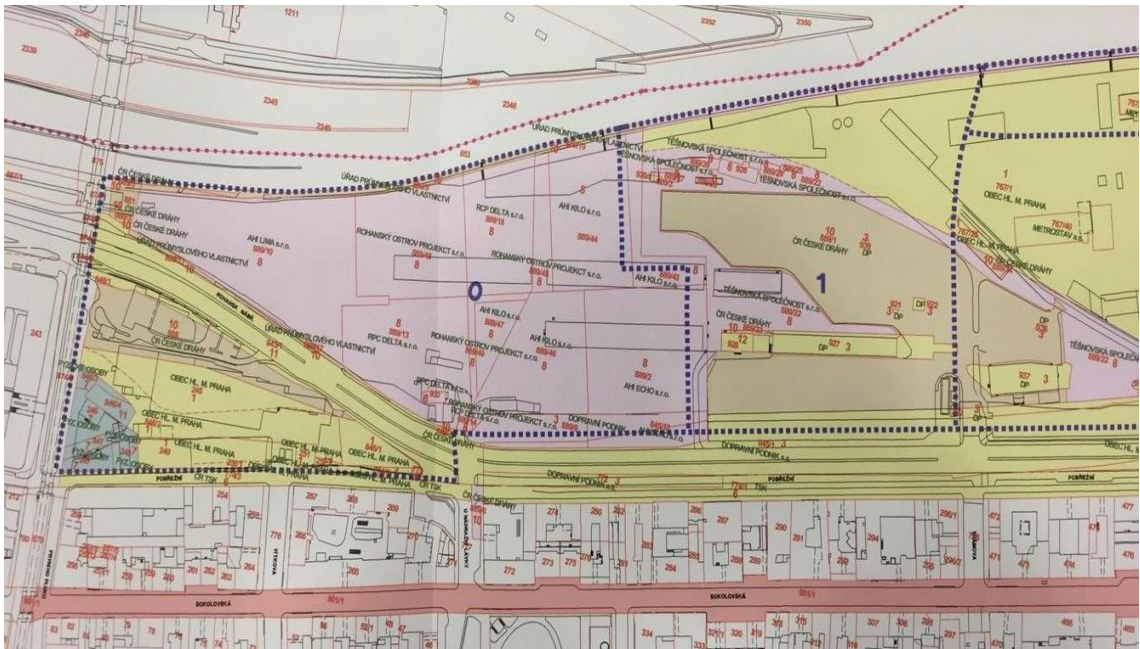
5.3 Vlastnické vztahy

Všechna data pro získání majetkových vztahů, byla získaná na webovém portálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního a z archivu IPR. Západní část Rohanského ostrova ovládají čtyři hlavní developeri CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o., Karlín Group s.r.o. , Karimpol International s.r.o. a HB Reavis

Group CZ, s.r.o. Všichni developeři mají hlavní podíl na tom, jak dnes celá lokalita vypadá. Z hlediska historických majetkoprávních vztahů zde působily v 90. letech čtyři hlavní subjekty. Nejzápadnější část vlastnila společnost Rohanský ostrov project s.r.o. společně se společností AHI s.r.o., směrem na východ pozemky vlastnila firma Těšnovská společnost s.r.o. a velkou část vlastnila společnost České dráhy a. s., jelikož zde bylo zázemí Těšnovského nádraží. Východní část už pak vlastnila Hlavní město Praha.

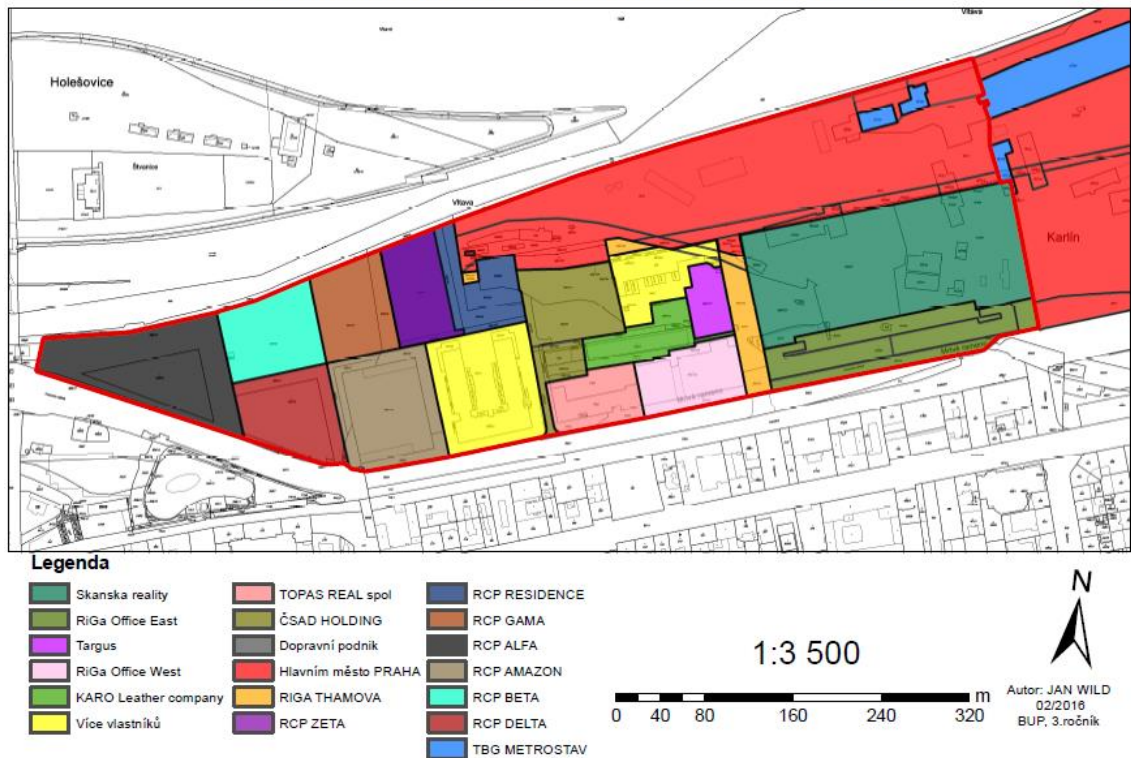
V dnešní době vlastní dle katastru nemovitostí pozemky několik společností. Celé území lze rozdělit na tři bloky. První blok nacházející se v západní části, vlastní RCP s.r.o., která má dceřiné společnosti RCP alfa, beta, gama atd., střední část vlastní pozemky několik společností a východní část ovládá společnost RIGA s.r.o. a Skanska reality a.s. Společnost RCP s.r.o. vlastní jednu třetinu řešeného území. Střední část řešeného území vlastní několik firem včetně ČSAD Holding a. s., která zde dnes provozuje parkoviště svých autobusů. Působí zde i KARO - Leather Company s.r.o.; společnost na výrobu kožešin. Dvě společnosti Korta Prague a. s. a Zet4 s.r.o. se soustředily na pronájem nemovitostí a bytů, pozemek Korta Prague a. s. už dnes patří několika vlastníkům, jelikož je zde nový bytový komplex. Společnost Zet 4 s.r.o. byla zrušena v důsledku fúze přešlo všechno její jmění na nástupnickou společnost Targus s.r.o. Východní část lokality vlastní RIGA s.r.o., která je obdobou společnosti RCP s.r.o. a tvoří ji také několik dceřiných firem. Pozemky za RIGA office East s.r.o., které patřily dceřiným firmám RIGA s.r.o. koncem roku 2015 odkoupila společnost Skanska reality a.s., která dnes buduje nový bytový komplex tzv. River gardens východ.

Rozsáhlou část lokality podél řeky Vltavy dodnes vlastní hlavní město Praha. Další rozvoj území směrem k Maninám připravuje Sekyra Group a.s., a to na základě smlouvy o opci s Magistrátem hl. m. Prahy o nákupu pozemků. Celá vymezená lokalita je ve výsledku rozčleněna na menší pozemky s mnoha vlastníky, což je problémem pro další rozvoj a samotné jednání s městskou částí (ČUZK, 2016).



Obrázek 3: Historické vlastnické vztahy Rohanský ostrov únor 2000, (A+R SYSTÉM S.R.O. et al., 2000)

Majetkoprávní vztahy západní část Rohanského ostrova



Obrázek 4: Vlastnické vztahy západní část Rohanského ostrova k únoru 2016, (Autor práce, 2016)

5.4 Hlavní aktéři v řešeném území

Mezi aktéry rozvoje západní částí Rohanského ostrova patří developéři, veřejná správa a vlastníci.

Developéři

Za hlavní developery v historii se považují především Ahi Kilo s.r.o. a Rohanský ostrov project s.r.o., kteří odstartovaly rozvoj západní částí Rohanského ostrova. Ahi Kilo s.r.o. si nechala na území zhotovit od architektonické kanceláře VHE a spol s.r.o. urbanistickou studii, která představovala prvotní koncept, jak by mohla v budoucnu lokalita vypadat. V minulosti zde působil ještě developer Europolis Real Estate s.r.o.. Dnes zde působí: CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o., Karlín Group s.r.o., Karimpol International s.r.o. a HB Reavis Group CZ s.r.o., Horizon s.r.o., Skanska Reality a. s. Všichni ale nejsou developery například CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o., je investorem, jelikož pouze odkoupil hotové budovy pro budoucí finanční zisk.

Veřejná správa

Veřejná správa je zastupována z velké části Městskou částí Prahy 8 – Odbor územního rozvoje a výstavby, která se dále dělí na několik menších oddělení (oddělení územního rozhodování, oddělení architekta městské části, oddělení stavebního řádu). Velkou roli zde hraje Magistrát hlavního města Prahy, pro který vyhotovil urbanistické studie Útvar rozvoje hlavního města Prahy, dnes Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Veřejná správa by měla zajistit takový rozvoj, který bude udržitelný a měla by do příprav rozvoje zapojit veřejnost.

Vlastníci

V řešeném území se vyskytuje několik vlastníků (viz obrázek č.4), kteří odkoupili pozemky od historických majitelů. Většinou se jedná o společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti. Mezi vlastníky patří i hlavní město Praha. Největším vlastníkem je společnost RCP s.r.o. Společnosti se v řešeném území většinou soustředí na pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Jsou zde ale výjimky, kdy společnosti prvotně vyrábí (např. výroba kožešin).

5.5 Přehled plánovacích dokumentů

5.5.1 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje (zkráceně „ZÚR“) hlavního města Prahy jsou po aktualizaci číslo 1. účinné od října roku 2014. Textová část obsahuje priority územního plánování hl. m. Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území. Priorita č. 4 upřednostnění využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území souvisí s řešenou lokalitou. Na priority navazují obecné zásady územního rozvoje, kde ZÚR popisuje: „vytvořit podmínky pro transformaci nevyužívaných a nevhodně využívaných území – brownfields a přestavbových ploch“ (IPR, 2014). Rohanský ostrov patří do transformační oblasti Maniny, Dolní Libeň, Invalidovna (T/2). V grafické části je lokalita označena jako nadmístní transformační oblast.

Požadavky na využití: „Po vybudování protipovodňové ochrany je území určeno k funkční a prostorové transformaci včetně nové technické a dopravní infrastruktury. Oblast T/2 představuje významný územní potenciál pro vytvoření plnohodnotné městské čtvrti s umístěním některých významných celoměstských funkcí a pro vybudování rozsáhlého přírodního území s rekreační a ekologickou funkcí“ (IPR, 2014).

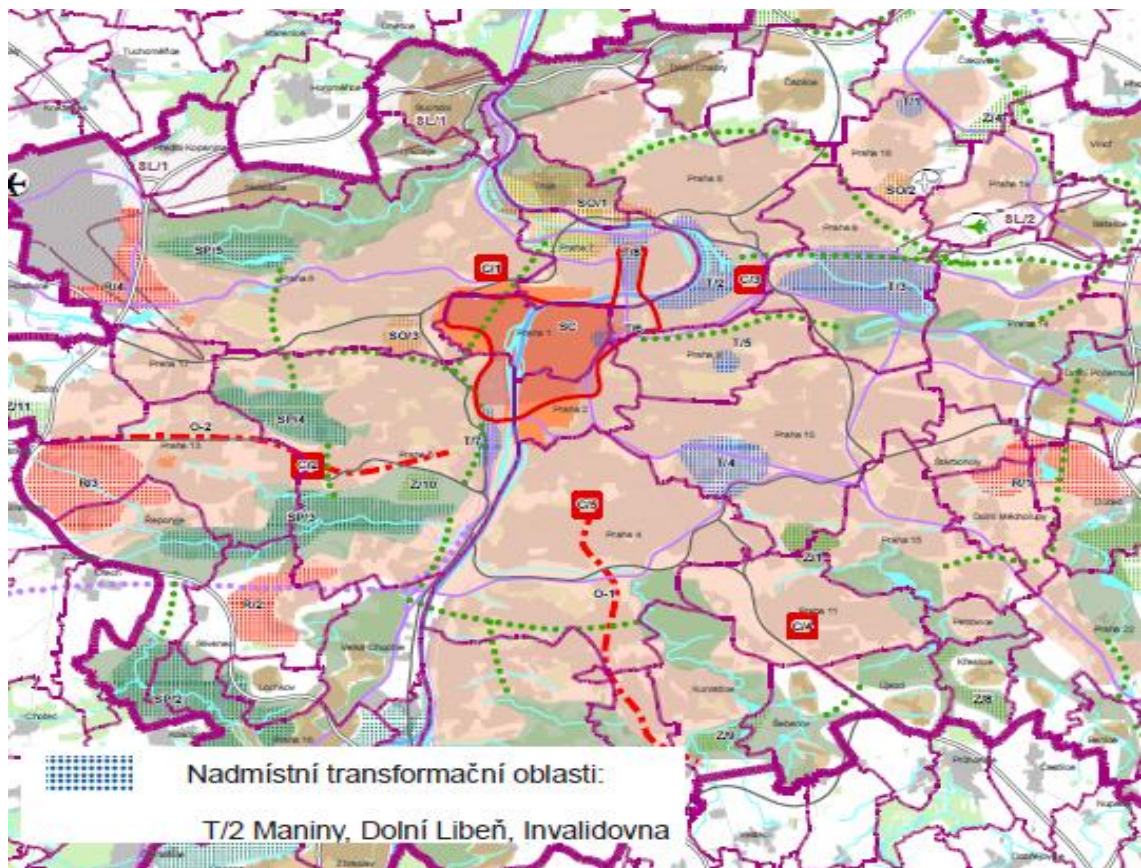
„Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) vytvoření plnohodnotné městské čtvrti, včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí,
- b) respektování historické kompoziční osy a polohy v území se zákazem výškových staveb,
- c) přizpůsobení charakteru zástavby poloze ve městě s ohledem na výškovou hladinu blokové zástavby Karlína a Libně
- d) respektování podmínek protipovodňové ochrany území,
- e) respektování ekologických podmínek včetně vymezeného ÚSES při návrhu rekreačního území ve vazbě na břeh Vltavy,
- f) vybudování nové technické a dopravní infrastruktury,
- g) vytvoření přírodního prostředí a kultivace území pro pasivní a aktivní rekreaci obyvatel při respektování podmínek ochrany přírody a krajiny,
- h) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umístování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

- a) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídají poloze ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy,
- b) navrhnout městskou strukturu s veřejným městským prostorem – náměstím
- c) založit vnitřní systémové vazby dopravy včetně pěší
založit systémové plochy zeleně“.

(IPR, 2014)



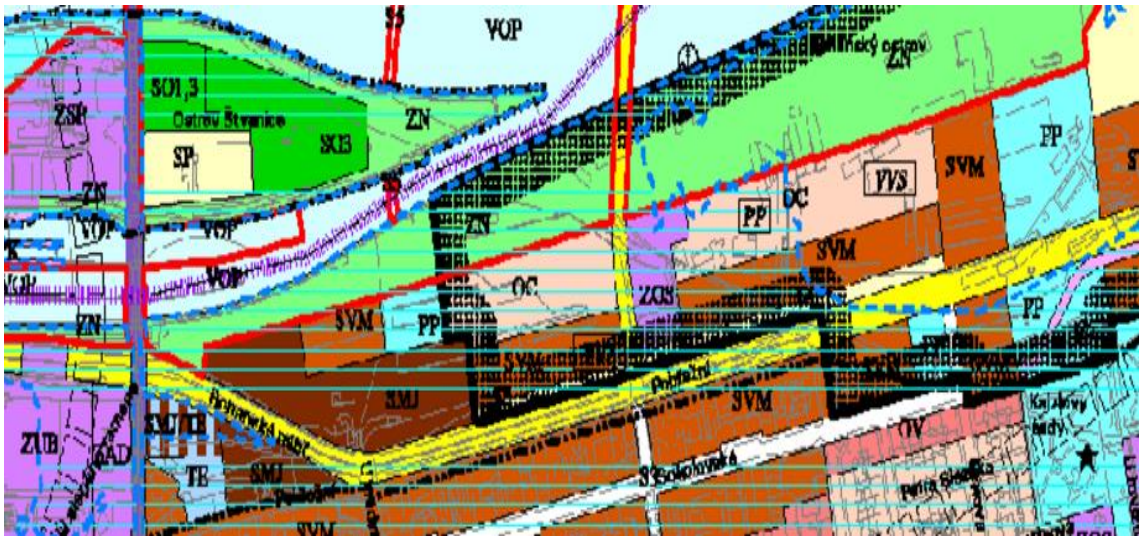
Obrázek 5: Uspořádání území hl. m. Prahy, ZÚR Praha po 1. aktualizaci, (IPR, 2014)

5.5.2 Územní plán

Obecně územní plán stanoví celkovou koncepci rozvoje města a je podkladem pro rozhodování stavebních úřadů. Územní plán musí respektovat hlavně projektanti tak, aby jejich návrhy byly v souladu s ním (IPR, 2016). Platný územní plán pro hlavní město Prahu byl schválen v roce 1999 s účinností od 1. 1. 2000. V Praze územní plán platí dodnes a za uplynulých 15 let prošel mnoha změnami. Řešené území západní části Rohanského ostrova definoval územní plán jako Velké rozvojové území (VRÚ) Maniny-Dolní Libeň – Invalidovna. Po ničivé povodni v roce 2002 přišla změna územního plánu Z0720/00. Tato změna stanoví nové funkční využití území a zásady jeho využití, reagující na důsledky záplav z roku 2002. Změna dále měla za cíl zrevidovat záplavová území určená k ochraně zajišťované hlavním městem. Modrá šrafa v návrhu změny znamenala označení území rekreace. Ve změně se dále zvětšily funkční plochy SVM – smíšené

městského typu a nové plochy PP – historické zahrady a parky. Celá tato změna se týkala především městských čtvrtí přilehlých k řece Vltavě (Staré Město, Malá Strana, Karlín, Holešovice, Libeň...). Změna zrušila VRÚ Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna a stanovila území jako velké území rekreace (VÚR). Území rekreace se funkčně může upravovat formou změny územního plánu. Změna Z0720/00 se připravovala od začátku roku 2003 a vstoupila v platnost 1. 10. 2005 (MHMP, 2004).

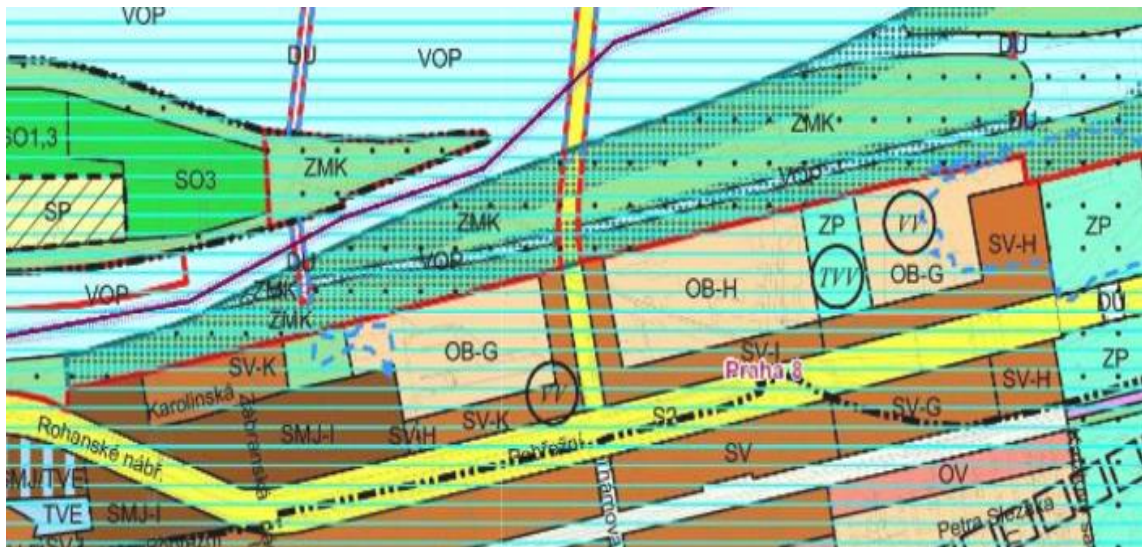
Dnešní územní plán (viz obrázek č. 8) definuje v řešené lokalitě především polyfunkční území: plochy všeobecně smíšené (SV), plochy smíšeného městského jádra (SMJ), čistě obytné (OB) a monofunkční plochy: zeleň městskou a krajinnou (ZMK), vodní toky a plochy (VOP), parky a historické zahrady a hřbitovy (ZP). Grafická část urbanistické studie ještě vymezuje dvě plochy veřejné vybavení (VV) a vodní hospodářství (TVV), které jsou tzv. plovoucí, protože jsou v kroužku. „Plovoucí značka (VV) v rámci jiné funkční plochy vyjadřuje požadavek umístit či respektovat funkční plochu bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci jiné funkční plochy“ (MHMP, 2008). „Plochy všeobecně smíšené (SV) sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí“ (MHMP, 2008). Plochy čistě obytné (OB) jsou určeny k čistému bydlení. Území smíšené městského jádra (SMJ) tvoří takové plochy, které slouží pro kombinaci funkcí i bydlení, soustředící se do centrálních částí města a center městských čtvrtí. Centrální části města mají stanovený minimální podíl ploch bydlení. Největší část tvoří zeleň městská a krajinná (ZMK) s hlavní funkcí rekreačních aktivit (MHMP, 2008).



Obrázek 6: Původní stav, výkres plán využití ploch před změnou Z720/00, (MHMP, 2004)



Obrázek 7: Návrh změny Z720/00, (MHMP, 2004)



Obrázek 8: *Současný územní plán, výkres plán využití ploch, (Geoportál hl. m. Prahy, 2016)*

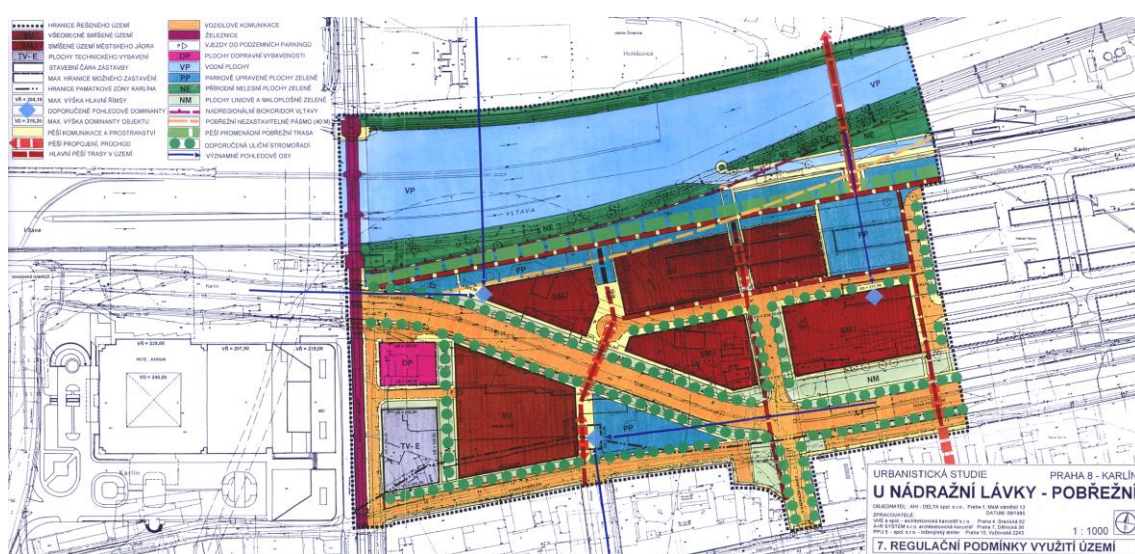
5.5.3 Územní a urbanistické studie

Zde jsou uvedeny plánovací dokumenty – urbanistické studie - v posloupnosti tak, jak v průběhu času vznikaly. Následuje jejich podrobnější popis.

1. Urbanistická studie U nádražní lávky – Pobřežní, 1995, objednatel: Ahi s.r.o. zpracovatel: VHE a spol s.r.o., A+R systém s.r.o.
2. Urbanistická studie strategie rozvoje Maniny – centrum dolní Libeň, 1998, zadavatel: Útvar rozvoje hl. m. Prahy, zpracovatel: ateliér P60, ateliér FNA
3. Podklad pro výběr investora Rohanský ostrov, Maniny, Libeňský ostrov, 2000, zadavatel: Magistrát hlavního města Prahy, zpracovatel: A+R systém s.r.o, URM
4. Urbanistická studie Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna, 2003, zadavatel: URM, zpracovatel: A+R systém s.r.o.
5. Studie krajinných úprav Rohanský ostrov, Maniny, Libeň, 2004, zpracovatel: Green design, ateliér FNA

(1)

První urbanistickou studii na západní část Rohanského ostrova z roku 1995 si nechala zpracovat developerská společnost Ahi s.r.o. Urbanistickou studii vypracovala architektonická kancelář VHE a spol s.r.o. společně s A+R systém s.r.o. Studie vymezuje smíšené území městského jádra (SMJ) a plochy všeobecně smíšené (SV). Do studie patří i lávka přes ulici Pobřežní a druhá část Rohanského nábřeží, která není součástí řešeného území. Tato lokalita nebyla součástí velkého rozvojového území, proto se pro ni zhotovila samostatná studie (VHE a spol s.r.o. et A+R systém s.r.o., 1995).

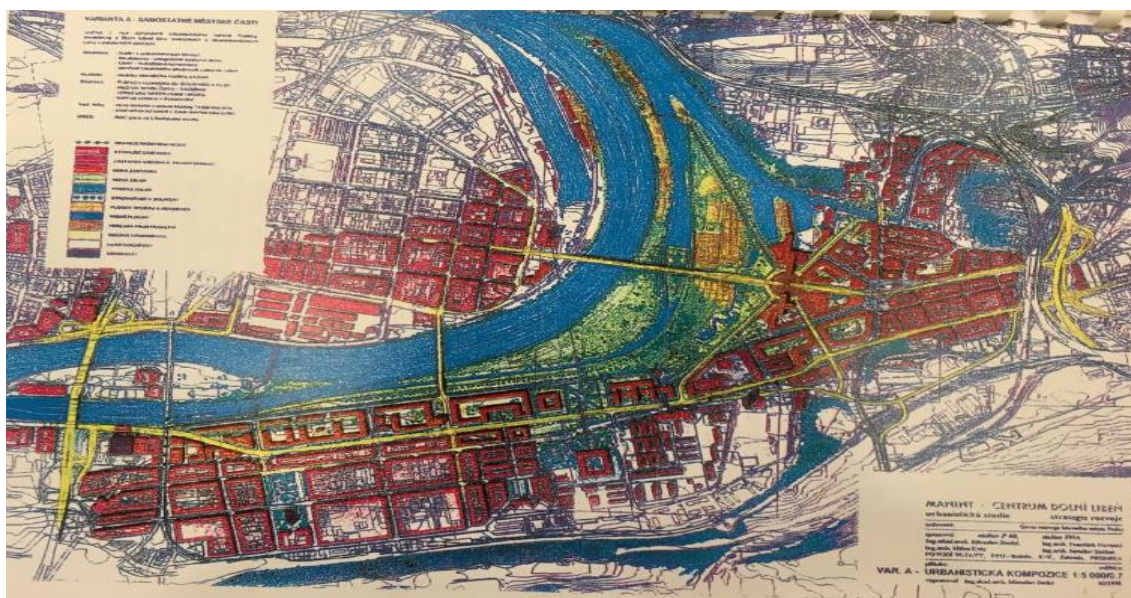


Obrázek 9: Urbanistická studie U nádražní lávky – Pobřežní, funkční využití ploch, (VHE spol s.r.o. et A+R systém s.r.o., 1995)

(2)

Další urbanistická studie strategie rozvoje byla vytvořena v roce 1998 Maniny – centrum Dolní Libeň, kam patřila i řešená část Rohanský ostrov. Zadavatelem byl tehdejší Útvar rozvoje hlavního města Prahy a zpracovateli byl ateliér P 60 a ateliér FNA. Základem kompozičního řešení urbanistické studie z roku 1998 byla pevná bloková struktura šachovnicového půdorysu, pokud možno vyrovnané hladiny zástavby vymezující nábřeží, které postupně svažité k řece. Bloková struktura je uvnitř rozvětená v ose směřované k vrcholu hotelu Hilton, jako symbolu novodobé urbanizace pražské kotliny. Cílem studie bylo dojít urychleně k optimální koncepci z hlediska funkčních a územních vazeb i kompozičních vztahů k okolí a celku Prahy, a umožnit

rozvoj směřující k odpovídajícímu vyváženému využití území. Tato studie měla být podkladem pro vstup investorů do území, resp. pro výběr vhodného strategického partnera, investora (Ateliér P 60 et Ateliér FNA, 1998).



Obrázek 10: Urbanistická studie strategie rozvoje Maniny – centrum Dolní Libeň, (Ateliér P 60 et Ateliér FNA, 1998).

(3)

Hlavní město Praha, konkrétně Útvar rozvoje hl. m. Prahy (dnešní Institut plánování a rozvoje), společně s architektonickou kanceláří A+R Systém s.r.o. a se společností Kolpron CZ s.r.o. vytvořil dokumentaci podklad pro výběr investora Rohanský ostrov – Maniny – Libeňský ostrov, která měla převážně ekonomické zaměření v roce 2000. Spolupráci ještě doplnila PUDIS Praha a.s., která se soustředila na dopravní řešení. Urbanistické řešení v této dokumentaci bylo prvním rozpracováním Územního plánu hl. m. Prahy platného od 1. 1. 2000, a ačkoliv dokumentace neměla všechny náležitosti územně plánovací dokumentace, resp. územně plánovacího podkladu, byla veřejně projednána v roce 2001 s tím, že z výsledků projednání bude vycházet následně pořizená urbanistická studie „Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna“. Podklad pro výběr investora obsahoval několik výkresů (dopravní řešení, zásady řešení, majetkoprávní vztahy...) (A+R Systém s.r.o. et al., 2000).

(4)

Společně se změnou územního plánu č. Z0720/00 se v roce 2003 začala připravovat urbanistická studie „Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna“, vypracována projekční kanceláří A+R SYSTÉM s.r.o. Urbanistická studie byla využita jako podklad pro změnu Územního plánu hl. m. Prahy č. Z0720/00 a po vypracování a projednání celkového vyhodnocení v zastupitelstvu MČ Praha 8 je využívána pro rozhodování v území od roku 2007. Pořízení urbanistické studie navázalo na vypracování dokumentace Podklad pro výběr investora Rohanský ostrov – Maniny – Libeňský ostrov (A+R Systém s.r.o., 12/2000). Pořizovatelem urbanistické studie „Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna“ byl odbor územního plánu Magistrátu Hlavního města Prahy. Předmětné území je vysoce hodnotné (a tím pádem i investičně zajímavé) svou polohou v návaznosti na historické centrum Prahy.

Bohužel je v území i mnoho zásadních problémů, jejichž vyřešení je pro jeho budoucí využití podstatné. Jde o dopravní řešení v pokračování ulice Pobřežní a její napojení na uzel Balabenka, řešení parteru území, vedení MHD, řešení protipovodňové ochrany Karlína. Studie vymezuje Karlínskou část tak, aby zástavba navázala na založenou pravoúhlu blokovou strukturu Karlína s dodržující výškou karlínských bloků. Kompoziční osou je ulice Pobřežní, která je koncipována jako městský bulvár. Nábřežní hrana zástavby je navržena v jemnějším měřítku solitérních objektů. Pěší propojení přes komunikaci Rohanské nábřeží zajistí přechody na světelných křižovatkách a mimoúrovňová propojení.

Studie vymezuje plochy čistého bydlení (OC), které jsou určeny jen pro bydlení a v západní části Rohanského ostrova jsou nejrozsáhlejší. Čisté bydlení je oddělené od rušné ulice Pobřežní plochami smíšeného městského typu (SVM) a plochami smíšeného městského jádra (SMJ), které tvoří hlukovou bariéru, což umožňuje výstavbu pro klidné bydlení. Největší část tvoří přírodní nelesní plochy (ZN). Zeleň přilehlá k Vltavě, kde prochází cyklotrasa, je pro celou část Rohanského ostrova významným prvkem. Na vymezených blocích studie stanovuje koeficienty podlažních ploch (KPP), koeficient zastavěných ploch (KZP) a koeficient zeleně (KZ). Koeficient podlažních ploch vyjadřuje maximální kapacitu funkční plochy. Koeficient zastavěných ploch stanovuje maximální poměr zastavěných ploch k pozemkům. Koeficient zeleně určuje minimální

podíl ploch zeleně k ploše pozemku. Urbanistická studie tedy obsahovala i regulační prvky (A+R Systém s.r.o., 2003).



Obrázek 11: Urbanistická studie VRÚ Maniny - Dolní Libeň – Invalidovna, (A+R Systém s.r.o., 2003).

(5)

Urbanistická studie „Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna“ nebyla jedinou, která sloužila jako podklad pro změnu Územního plánu hl. m. Prahy č. Z0720/00. Studie od ateliéru zahradnické architektury Green design a ateliéru FNA byla druhým podkladem pro změnu. Studie krajinných úprav Rohanský ostrov, Maniny, Libeň stanovila nové plochy zeleně v režimu ÚSES, nicméně vzhledem k poloze Rohanského ostrova v blízkosti centra města byla část ploch navržena pro rekreační a sportovní využití. V rámci výstavby protipovodňové ochrany a její funkčnosti byla navržena revitalizace celého zájmového území. Zadavatelem krajinné studie z roku 2004 byl útvar rozvoje města Magistrátu Hlavního města Prahy (Ateliér Green design et Ateliér FNA, 2004).

plánovacím podkladem (územní studií), než bude v území povolena nová výstavba. Když proběhla změna územního plánu kvůli povodním z roku 2002 č. 0720 schválené usnesením zastupitelstva HMP č. 22/20 ze dne 25. 11. 2004, respektive nařízením Rady HMP č. 23/2005 Sb. hl. m. Prahy ze dne 15. 11. 2005, tak se změnila i vyhláška č. 33/1999 Sb., hl. m. Prahy o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích. Velké rozvojové území Maniny- Dolní Libeň – Invalidovna se zrušilo na základě změny a s ním i stavební uzávěra (MHMP, 2014).



Praha.eu
portál hlavního města Prahy

O MĚSTĚ

POTŘEBUJI ŘEŠIT

DOPRAVA

(

[Úvod](#) > [O městě](#) > [Magistrát HMP](#) > [Odbory](#) > [Odbor územního rozvoje](#) > [Stavební úřad](#) > [Užitečné odkazy](#) >

Přehled zrušených a změněných stavebních uzávěr

Zrušené stavební uzávěry:

- Na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. [4 Ao 8/2011 – 69](#) ze dne 21. 2. 2012 bylo zrušeno velké rozvojové území **Letňany – Kbely**.
- Na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. [4 Ao 9/2011 – 191](#) ze dne 23. 10. 2013 byla zrušena stavební uzávěra pro **nadřazenou komunikační síť hl. m. Prahy** vydaná dne 23. 4. 1997 pod zn. 123033/97 OUR/DI/Ex. Hlavní město Praha v současnosti pracuje na vyhlášení nové stavební uzávěry pro vybrané komunikační stavby

Seznam stavebních uzávěr pro velká rozvojová území (VRÚ) a jejich změny:

(vyhláška č. [33/1999](#) Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích hlavního města Prahy)

VRÚ Bohdalec – Slatiny

VRÚ Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna

- zrušeno na základě změny územního plánu č. [Z 0720](#) schválené usnesením Zastupitelstva HMP č. [22/20](#) ze dne 25. 11. 2004, respektive nařízením Rady HMP č. [23/2005](#) Sb. hl. m. Prahy ze dne 15. 11. 2005, kterým se mění vyhláška č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy

VRÚ Vysokoškolský areál Jinonice

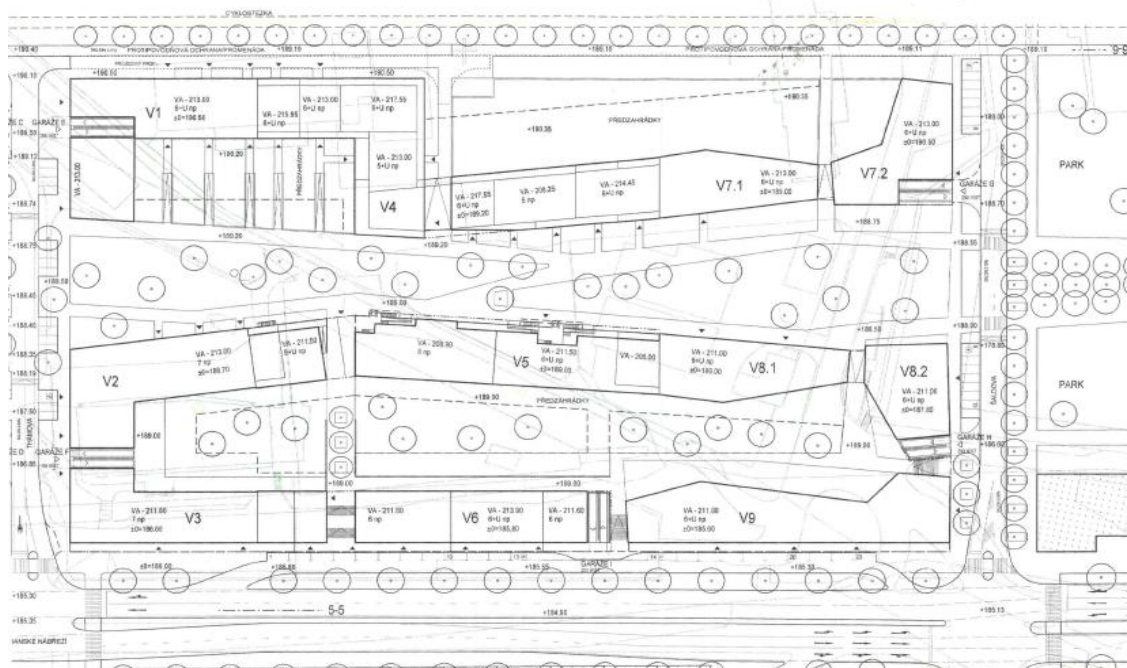
- vymezeno na místě zrušeného VRÚ Radlická radiála na základě změny územního plánu č. [Z 0759](#) schválené usnesením Zastupitelstva HMP č. [31/16](#) dne 20. 10. 2005, respektive nařízením Rady HMP č. [3/2006](#) Sb. hl. m. Prahy ze dne 21. 3. 2006,

Obrázek 13: Přehled zrušených a změněných stavebních uzávěr, (MHMP, 2014)

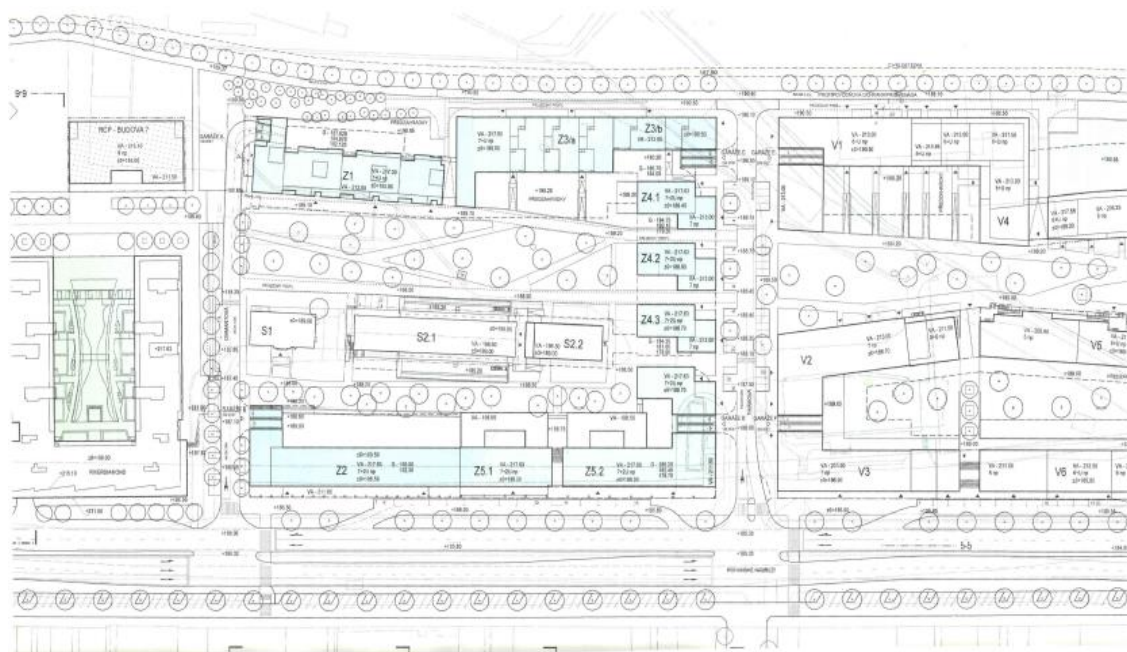
5.7 Vydaná územní rozhodnutí

Zde je vidět soupis již vydaných územních rozhodnutí v řešeném území. Mezi první žadatele patřil developer AHI Kilo s.r.o. v roce 1998. Postupně žádali o vydání územního rozhodnutí i další developeři a vlastníci pozemků na Rohanském ostrově.

- zn. 130679/98/OUR/S/Me ze dne 2. 11. 1998 s názvem „**RCP Rohanský ostrov, Praha 8**“ – žadateli o rozhodnutí byly společnosti Rohanský ostrov project s.r.o., Malé náměstí 13, Praha 1 a AHI Kilo s.r.o., Malé náměstí 13, Praha 1, IČO 25098896
- zn. 121041/00/OUR/S/Me ze dne 7.3.2000 – žadatelem o rozhodnutí byla společnost AHI Kilo s.r.o., Jilská 16, Praha 1
- č.j. MHMP/131442/00/OUR/S/Me ze dne 27.12.2000 – žadateli o rozhodnutí byly nástupnické společnosti původních žadatelů, šlo o společnosti RCP-Alfa, s.r.o., RCP-Beta, s.r.o., RCP-Gama, s.r.o., RCP-Delta, s.r.o., RCP-Epsilon, s.r.o., RCP-Kappa, s.r.o. a AHI Kilo, s.r.o., všichni se sídlem Jilská 16, Praha 1
- č.j. OV/2004/5269/Rů ze dne 3.2.2004 - žadatelem o rozhodnutí byla společnost Riverbank Development s.r.o., IČO 26469502, Senovážné nám. 993, 110 00 Praha 1
- č.j. OV/2005/2191/Rů ze dne 5.8.2005 - žadatelem o rozhodnutí byla společnost Riverbank Development s.r.o., IČO 26469502, Senovážné nám. 993, 110 00 Praha 1
- č.j. OV/2006/0038/Rů ze dne 10.4.2006 - žadatelem o rozhodnutí byla společnost RCP Epsilon, s.r.o., Karolinská 650, 186 00 Praha 8
- č.j. MCP8 027833/2015 ze dne 7.4.2015 - žadateli o rozhodnutí byly společnosti RCP Gama, s.r.o., IČO 26134233, Karolinská 4/661, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86 RCP Beta, s.r.o., IČO 26134250, Karolinská 4/661, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 8
- č.j. MCP8 066010/2008 ze dne 24.6.2008 s názvem „**RIVERGARDENS – Západ 1**“ - žadatelem o rozhodnutí byla společnost ČSAD Praha holding a.s., IČ 26140659, Pod Výtopnou 13/10, 186 00 Praha 8
- č.j. MCP8 073911/2008 ze dne 27.6.2008 s názvem „**RIVERGARDENS - Západ 2**“ - žadatelem o rozhodnutí byla společnost Těšnovská společnost, s.r.o., IČ 62586521, Thámova 11, 186 00 Praha 8
- č.j. MCP8 039133/2009 ze dne 30.4.2009 s názvem „**RIVERGARDENS Východ 1**“ - žadatelem o rozhodnutí byla společnost KORTA Prague a.s., IČ 28211529, Žitavského 499, 156 00 Praha 5
- č.j. MCP8 031900/2010 ze dne 21.6.2010 s názvem „**RIVERGARDENS Východ 2**“ - žadatelem o rozhodnutí byla společnost RiGa Residence West a.s., IČ 28926994, Žitavského 499, 156 00 Praha 5
- č.j. MCP8 068267/2010 ze dne 9.8.2010 s názvem „**RIVERGARDENS Východ 3**“ - žadatelem o rozhodnutí byla společnost RiGa Residence East a.s., IČ 28927010, Žitavského 499, 156 00 Praha 5
- č.j. MCP8 074954/2010 ze dne 1.9.2010 s názvem „**Regenerace areálu bývalého nákladového nádraží v Karlíně**“ - žadatelem o rozhodnutí byla společnost KARO Reality s.r.o., IČ 28205413, Rohanské nábřeží 35/642, 186 00 Praha 8



Obrázek 14: Rozmístění objektů River Gardens východ, (Městská část Praha 8, 2016)



Obrázek 15: Rozmístění objektů River Gardens západ, (Městská část Praha 8, 2016)

5.8 Informace z rozhovorů

Rozhovor s investorem CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.

Jak to bylo z historického hlediska na Rohanském ostrově?

„Původně zde bylo zázemí Tešnovského nádraží, byla zde betonárka, která je zde dosud, byly tady nádražní budovy až k Negrelliho viaduktu, to jsme někde kolem roku 1999. Ještě dávno předtím v místě Rohanského ostrova, který vymezuje nová ulice Pobřežní, tak to byl opravdu ostrov, původně ulice Pobřežní byla ulice Nábřežní, kde byl klasický Vltavský břeh nebo respektive břeh Vltavského ramene. Vltavské rameno se poté zasypalo a na Rohanském ostrově byly budovy sekundárního využití, dnes je to brownfield. V 80. letech zde byla skládka. V roce 1999 se původní Europolis rozhodl, že odkoupí pozemek od původního uskupení Rohanský ostrov project, to byl první developerský záměr, který měl za úkol pozemkové vyrovnání. Praha v tom nepomohla nijak jinak, než že umožnila začátek té revitalizace“.

„Stavební povolení dostal první Danube house, jako první objekt, který tenkrát stavěl Europolis s podporou německým bank pro tu část stavební a následně se partnerem stal po dokončení budovy, jeden z největších nemovitostních světových investorů Union Investment, původně Depfa a Union Investment je vlastníkem 49% nemovitostí doteď, respektive ty společnosti vlastnící tu nemovitost což je RCP Alfa. Danube house měla být vstupní bránou do Karlína, tím prvním projektem, který vznikl za úrovní Negrelliho viaduktu a snaží se tou špičkou vypořádat s výškou úrovní Hiltonu a svojí zadní stranou navázat na výšky okolních budov, které v té době v Karlíně byly. Investor se snažil zakomponování budovy do toho prostředí, to je i ten důvod proč má takovou specifickou barvu. Mimo jiné ta specifická barva vznikla tak, že se vzal barevný průměr střech karlínských domů a tento tmavý pískovec dovezený z Číny, to je opravdu produktem toho, jak je barevný průmět střech“.

„V době, kdy se plánovala výstavba budovy Nile house, se též plánovala lávka a tunel, který slouží pro obsluhu celého areálu. Nile house byl dokončený v roce 2005. V roce 2005 se začal kreslit projekt pro Amazon court a v roce 2007 stavět. Amazon court byl poslední projekt, tyto dva domy Amazon court a Nile house navrhovalo studio Kohn Pedersen Fox (KPF), ti dělali tu hlavní skicu potažmo návrh. Amazon court navrhla

dánsko-londýnská architektonická kancelář Schmidt, Hammer, Lassen (SHL). Je to velice kvalitní a drahý dům, málokterý z investorů má možnost obestavět tolik prostoru, který v podstatě negeneruje žádný výnos. Byla to nadčasová myšlenka postavit takovou budovu, která bude zajímavá i za 50 let, což z toho investičního dlouhodobého pohledu není rozhodně špatný záměr. Dnes bohužel všichni přemýšlí v kratších horizontech, takže cílem je „zobchodovat“ co nejmenší plochu a co nejrychleji“.

„V roce 2008, rok před dokončením projektu Amazon court, byl dokončen projekt River diamond. Projekt River diamond není součástí projektu River city Prague. River diamond byl vyčleněný zvlášť a budovala to karlínská grupa kolem Serge Borensteina. Byl to projekt velice zajímavý, velice drahý, nicméně se posléze ukázalo, že s ohledem na výši provozních nákladů na některé stavební detaily to není až tak výhodné řešení, projekt se realizoval uprostřed krize, kterou nikdo nečekal, což ovlivnilo trh s realitami. A nějaká plánovaná výstavba zatím po úroveň cyklostezky, po hranici té zastavitelnosti územního plánu, která kopíruje severní stranu Danube house, je naznačená v jedné studii, kterou jsme dělali, uvidíme, jestli z toho něco vzejde v budoucnu. Mělo by to navazovat na Vltava residence a měly by tam být hlavně rezidenční projekty, kdežto u bulváru ulice Rohanské nábřeží by měly být a jsou administrativní budovy“.

Jak zde figurovala společnost Ahi Kilo a společnost Europolis?

„Ahi Kilo byl vlastníkem části těch pozemků v rámci kterých došlo k nějakému vypořádávání a změně vlastnictví. Posledním majetkem společnosti Ahi Kilo byl pozemek RCP Residence. Nový pozemek RCP Zeta bude nezastavitelné území. Na začátku zde figuruje poměrně často, stejně jako Rohanský ostrov project s.r.o., víceméně se jednalo o skořápky, které měly dát dohromady ty pozemky a potom rozprodat pro jednotlivé developerské záměry. CA Immo koupilo Europolis v roce 2012, respektive v roce 2011 byl dohodnutý prodej a 1.1 2012 se všechny nemovitosti Europolisu staly součástí CA Immo. Europolis kupoval částečně pozemky od společnosti Ahi Kilo částečně od Rohanský ostrov project s.r.o., ale ve výsledku to byla spolupráce všech stran, aby to vůbec šlo developovat, to znamená vyjasnění majetkových poměrů, přivedení páteřní infrastruktury“.

Řekl byste mi bližší informace o Vaší firmě CA Immo?

„My jsme firma, která vznikla v roce 1987, je to firma, která je obchodovatelná na vídeňské burze, je veřejně obchodovaná. Portfolio máme v hodnotě cca 4MLD. EUR,

jejím největším akcionářem byla společnost Unicredit group. Máme nemovitosti hlavně v Německu, tam je největší díl našich aktivit dále v Rakousku, tam máme nějaké kancelářské projekty ve Vídni. Dále máme aktivity v Maďarsku, Polsku, Rumunsku, Srbsku, Slovensku, Bulharsku“.

V Karlíně vlastníte všechny budovy River city Prague?

„Ano, vlastníme všechny tři budovy Danube house, Nile house a Amazon court a další tři pozemky za nimi RCP Zeta, RCP Gama, RCP Residence“,

Z jakého důvodu jste investovali v Karlíně?

„Byla to investiční příležitost, ono těch pozemků v blízkosti centra pro nějaký větší development zas tak moc nebylo. Byla to jedinečná příležitost, dát to už sice s adresou Praha 8, ale těsně za hranicí Praha 1 na trh“.

Nějaké vazby s Prahou 8 tam byly?

„Velice těžko, myslím jen prosadit jen ten samotný projekt, že to opravdu bylo krev pot a slzy, že to nebylo jednoduché samozřejmě, že Praha neměla důvod z toho profitovat nebo tím tratit. Bylo to něco, co spíš ten Karlín pozvedlo“.

Plánujete další výstavbu na Rohanském ostrově?

„Plánem je za budovami River city Prague postavit budovu na kterou je už vytvořena studie. Měla by stát mezi Nile house a Amazon court, tak aby byl zachován průhled, případně průchod k řece, což byla jedna z podmínek hlavního města. Zároveň by měla být zachována severní osa podél cyklostezky A2, která vede směrem do centra. Ale jak říkám kdo ví, jsme ve fázi územního rozhodnutí. Cílem konceptu River city Prague je postavit budovy s nejlepším možným využitím lokálního prostředí, to znamená, že jsou zde nasávací věže vzduchu, který dodávají do budov, jsou zde tepelná čerpadla a další technologie 21. století“.

Rozhovor s městskou částí Praha 8

Jak byla v rámci projektu Rohanského ostrova nastavena pravidla spolupráce mezi veřejnou správou a developery? Dávala veřejná správa developerům nějaké zadání?

„Zadání ze strany Prahy 8 nebylo, developeri musí splnit určité podmínky, aby se mohla vůbec umístit nějaká stavba, musí splnit územní plán, předpisy. My, jako městská

část, je pouze můžeme nasměrovat, jelikož ty návrhy a podklady k nám přijdou, jsou přezkoumány a někdy mohou být i pozměněny. My jim můžeme říct, takhle to lze postavit, takhle to nejde nebo vyzveme projektanty k tomu, aby návrh pozměnili. Jelikož územní plán v lokalitě neříká a neomezuje, jak velké mají být budovy, tak proto jsou zde takové stavby. Vše záleží na návrhu, který se povolí“.

Existovaly nějaké plánovací dokumenty, kterými se výstavba západní části Rohanského ostrova mohla řídit? Proč je na území Rohanského ostrova v porovnání např. s oblastí kolem Anděla vypracováno málo urbanistických studií?

„Ano na území existují urbanistické studie, ale pro nás jsou pouhým návodem, co se v lokalitě zamýšlí, a s čím se plánuje do budoucna. O počtu Praha 8 nerozhoduje, záleží, jestli je zde návrh, který je schválený a podle kterého se pak staví“.

Praxe ze zahraničí ukazuje, že koncepční přístup k výstavbě je dán jasným plánem, nad kterým existuje shoda, a který se dodržuje. Podle něho se např. umísťují významné veřejné instituce v území jako iniciační projekty, nebo výstavba postupuje od těžiště rozvojového území (křížení dopravních tras) k okraji. Proč se začalo stavět postupně od kraje ze západní strany bez ohledu na celkovou koncepci rozvojového území?

„Zase to je zde o návrhu, my nemůžeme diktovat jako stavební úřad, kde se má začít stavět. K nám přijde návrh, který je rozdělen na určité celky jako (River city Prague). Objekty pak dostanou stavební povolení a začíná se stavět, proto to zde vyšlo, že se začalo stavět od kraje. Koncepce zde byla. První budovou měl být zaražený klín k hotelu Hilton a pak se to mělo rozjet, že podél ulice Pobřežní měly být administrativní budovy, což byl záměr, že tyto plochy to odhluční přes den a život by měl být pak zatím v těch bytových komplexech. Problém je, že v území je mnoho investorů, kteří mají jiné záměry, takže když se udělá koncepce a jeden developer postaví 3 budovy, které jsou ne úplně stejné, ale podobné, což byl záměr a pak se podíváte na projekt River diamond, tak už to vypadá, že to nemá žádnou koncepci“.

Jak postupovala výstavba západní části Rohanského ostrova v souvislosti s územním plánem? Byli potřeba nějaké změny či úpravy územního plánu?

„Zde vím, že byly dvě změny územního plánu. Projekt River diamond měl být administrativní budova, ale chtěli z toho udělat pouze bydlení. Takže změna se týkala jednoho objektu kvůli změně funkce budovy. Druhá změna byla pro celé území kvůli povodním. Když byly povodně, tak se stavěl Danube house a před kolaudací budovy to voda vyplavila a uložený čínský mramor musel být vyměněn“.

Co se v souvislosti s výstavbou v západní části Rohanského ostrova nejvíce povedlo, co naopak považujete za neúspěch?

„Myslím si, že největším plusem lokality je zmizení ruiny, brownfieldu a celého takového zařízení staveniště pro metro, celou tou výstavbou se to strašně zvedlo. Škoda jen, že to už není kompletní. Neúspěch je v tom, že se celá revitalizace protahuje. Když přišla hospodářská krize v roce 2008, tak se všechny práce zastavily. Takže všechno má tak 3-4 roky skluz a zdržuje to další rozvoj. Jsou zde nějaké spory o pozemky, kde se určuje vlastnictví, což jsou komplikace majetkoprávní. Celkový dojem, jak dnes budovy vypadají, je dobrý až na pár výjimky. Myslím si, že bytový komplex River diamond není nejvhodnější záležitostí. Koncepce byla ta, že první budovy u silnice a bulváru „Pobřežní“ budou pouze administrativní a za nimi bude bydlení, což porušil projekt River diamond. Připadá mi, že je celá lokalita odříznutá ulicí Rohanské nábřeží a že si to žije svým životem. Je škoda, že celá lokalita více nekomunikuje s okolní zástavbou, chtělo by to provázat s tou městskou aglomerací“.

V čem k úspěchu nové výstavby nejvíce přispěl veřejný sektor, v čem naopak přístup developera?

„Developereři bezesporu přispěli financemi, kteří do lokality přinesli trošku život a i ta úroveň celého Karlína se zvedla. Důležité bylo, že po povodních developereři neměli obavy vstoupit do tohoto území. Veřejný sektor na tom poté participoval, to si myslím, že se povedlo“.

Rozhovor s developerem HB Reavis Group CZ, s.r.o.

Vy jste developer všech tří budov River garden, mě by zajímala ale výstavba z hlediska historie? Byla zde vyhlášena mezinárodní soutěž?

„Ano jsme slovenský developer, který vlastní všechny tři budovy River garden. Co se týče mezinárodní soutěže na River garden II. a III., tak soutěž zde byla, ale kdysi dávno historicky, když celé území vlastnil jeden majitel Serge Borenstein a jeho Karlin Group. Serge Borenstein kolem roku 2010 dostal jiný názor na věc a začal celé území rozprodávat. Kdysi dávno dostaly pozemky Riga Residence, Riga office East a West, kde měly být budovy územní rozhodnutí respektive stavební povolení. My jsme k tomu přišli trošku jako „slepý k houslím“, jelikož jsme koupili projekty už se stavebními povoleními, což bylo výhodou. Jinak majetkoprávní vztahy jsou zde komplikované, protože se různě

předprodávali pozemky a projekty a v území působí mnoho investorů, což je problémem celého Rohanského ostrova“.

Řekněte mi bližší informace o firmě Hb Reavis?

„Developerská společnost je původem ze Slovenska vznikla, před 21 lety a kolem roku 2005 expandovala do hlavní města Prahy, a vytvořila si zde pobočku. Celá firma se soustředí nejen na projekty v České republice, ale i Polsku, Maďarsku, Velké Británii kde máme teď více projektů a ještě Turecku“.

Proč jste investovali zde na Rohanském ostrově?

„Je to jednoduché, chtěli jsme mít projekt v Praze, v dobré lokalitě. Karlín považujeme za velmi dobrou lokalitu a podařilo se nám koupit projekty se stavebním povolením. Dnes když si chcete někde něco postavit, tak k tomu potřebujete pozemek a musíte absolvovat tu strašnou škálu povolení, což je pro developera tak na 7 let práce to, je sebevražda. Takže naším cílem je kupovat projekty už se stavebním povolením a držet je spíše delší dobu a hned je neprodat“.

Budovy River garden jsou pouze kancelářského typu?

„Ano jsou jen kancelářského typu. V podstatě to je taková protihluková stěna vůči Rohanskému nábřeží. Jelikož to takhle mělo být, že ty budovy měly být administrativní přilehlé ulici Rohanské nábřeží, za nimi měly být projekty čistého bydlení. Za námi by měla stavět Skanska reality projekt s čistým bydlením, dnes už mají územní rozhodnutí, takže by to mělo jít lehce. Oni nemají žádné další vlastníky na pozemcích, oni spolupracují s námi a my jako Hb Reavis jim nebudeme házet klacky pod nohy. A příští rok, v březnu nebo únoru 2016 by měli začít stavět“.

O historii Karlína nebo Rohanského ostrova proč se zde začalo, stavět byste věděl?

„Hodně málo, ale vím, že ten Karlín nastartovaly povodně z roku 2002. Všechno tady spláchly a vedení původní Karlína jako Městská část Praha 8 se toho dokázala chopit a udělali z toho velmi krásnou a dynamickou čtvrť. Pořád je zde ale defekt, že je to stále v záplavovém území, takže zde stále hrozí, že sem ta voda jednou může přijít, proto se do území bojí velké banky a takové podobné instituce. Ale ty povodně tomu Karlínu hodně pomohly, dříve to byla opravdu zanedbaná čtvrť, dnes je to čistá, velmi příjemná čtvrť“.

Chtěl bych se Vás zeptat, proč jste koupili pozemky na Rohanském ostrově?

„Byla to výborná příležitost, takto velká plocha k developerskému záměru v blízkosti centra města, velmi krásná lokalita u řeky a veřejná doprava - metro B v blízkosti“.

Od koho jste odkoupily pozemky?

„V dávné historii bylo několik vlastníků, kteří vlastnili pozemky, takže jsme pozemky kupovali od více majitelů, nebylo to tak, že území vlastnila jedna společnost nebo hlavní město Praha, v lokalitě v historii působilo více vlastníků“.

A v roce 1999 jste prodali pozemky společnosti Europolis?

„To tak úplně nebylo, v roce 1999 jsme začali spolupracovat se společností Europolis a roky na to začal development neboli stavba první budovy Danube house. My jsme prodali pozemky poté společnosti Europolis, kdy byl Danube house rozestavěný. Naše role developera už nebyla potřeba a projekt jsme prodali. Europolis to chtěl mít a oni nabídli i atraktivní cenu, podle které jsme se dohodli. Druhou část pozemků jsme prodali o několik let později“.

Území Rohanského ostrova bylo velkým rozvojovým územím, věděli jste to při vstupu do lokality a myslíte si, že projekt River city Prague patří do lokality?

„Ano samozřejmě, ale to bylo spíše na východ, kde jsme neměli záměr kupovat pozemky a vůbec zde dělat nějakou činnost, protože to území není dobré, jsou tam pouze problémy a myslím si, že by tam projekty nebyly tak úspěšné jako zde. My jsme odpovědní za tyto tři budovy, které jsme konzultovali s architekty. Měli jsme ještě záměr postavit rezidenční budovu za těmi třemi, ale je to velmi obtížné všechna ta povolení a předpisy prosadit u Prahy 8, proto jsme pak ty pozemky prodali. Myslím, že jsou zde projekty jako např: River diamond, které se moc nepovedly. My jsme odvedli svou práci, myslím si že, všechny tři budovy mají velkou hodnotu i do budoucna a jsou úspěšné. River diamond je stupidní nápad, jelikož je to budova postavená se strašně vysokou hustotou na malém pozemku, což by takhle nemělo být v rozvoji uvnitř města. Vztah mezi velikostí pozemku a velikostí budovy je velmi důležitý, tak aby se prostor využil co nejefektivněji, ale aby byl i nějaký veřejný prostor, což v projektu River diamond není“.

6 POPIS PLÁNOVACÍ HISTORIE

Z historie vyšlo najevo, že Karlín byl nejstarším předměstím Prahy a průmyslovou čtvrtí. Z velmi významné průmyslové čtvrti se Karlín stal zanedbanou a špinavou městskou čtvrtí. Po velkém rozmachu průmyslu v této lokalitě zde zbyly opuštěné a nevyužívané továrny tzv. brownfields. Rohanský ostrov toho byl příkladem. Tohoto momentu využili investoři, kteří začali nakupovat v 90. letech pozemky na Rohanském ostrově. Vlastníci společnosti měly od začátku developerský záměr, že by mohlo být přínosné pro Karlín i pro celou Prahu zrevitalizovat území a transformovat ho z průmyslové čtvrti na moderní centrum.

Bylo tedy jasné, že průmyslová čtvrť dostane jiný rozměr. „Velké rozvojové území Maniny-Rohanský ostrov přitahovalo investory hned z několika důvodů. Území je v těsné blízkosti centra města, po jeho hranici vede linka metra B. Jedná se o území mimo památkovou zónu, což v době neexistence regulativů a přítomnosti „bílých míst“ v územním plánu bylo velkou výzvou“ (Doleželová, 2006). Z hlediska vzdálenosti do centra Prahy bylo velké rozvojové území Maniny-Rohanský ostrov (dnes podle IPR- velké rekreační území) ideální volbou pro výstavbu nové rezidenční čtvrti. Ještě před začátkem výstavby si Magistrát hl. m. Prahy a URM nechal vypracovat urbanistické studie. Nejdůležitější studie je z roku 2003 na velké rozvojové území Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna. Studie stanovila jasně, jaké funkce budou mít jaké plochy, a podle této studie se rozhoduje dodnes. Důležitým faktorem ovlivňující proces výstavby byly ničivé povodně v roce 2002.

Když se, ale vrátíme do 90. let, tak v roce 1995 se chopili příležitosti investoři z Ahi s.r.o., kteří společně se společností Rohanský ostrov project, s.r.o. koupili pozemky pro budoucí developerské projekty. Ahi s.r.o. si nechala udělat od architektonické kanceláře VHE a spol s.r.o. urbanistickou studii na západní část Rohanského ostrova. Celý projekt kolem River city Prague ale zvrátil developer Europolis real estate s.r.o., který v roce 1999 odkoupil pozemky od Ahi s.r.o. a od společnosti Rohanský ostrov project, s.r.o. Tehdejší společnost Europolis real estate s.r.o. začala budovat první Danube house, který jako první dostal stavební povolení v této části. Celý trojúhelníkový tvar a design budovy navrhovala architektonická kancelář Kohn Pedersen Fox (KPF). Danube

house je vstupní branou do nového Karlína a svojí výškou se vyrovnává například nedalekému hotelu Hilton, takže je zde zachován uliční charakter budov, které v tehdejší době v Karlíně stály a některé dodnes stojí. Další budovou spadající do projektu River city Prague (RCP) patří Nile house, který se navrhoval už při výstavbě Danube house a byl dokončen roku 2005. Nile house byl také navrhován londýnskou architektonickou kanceláří KPF. V roce 2005 společně s dokončením Nile house se začala navrhovat třetí budova projektu River city Prague Amazon court. Další stavební povolení bylo vydáno pro stavbu třetí budovy v roce 2007, v roce 2009 byla dokončena. Dánsko-londýnská architektonická kancelář Schmidt, Hammer, Lassen (SHL) navrhovala budovu Amazon court. Investor CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o. odkoupil v roce 2012 společnost Europolis real estate s.r.o. a všechny nemovitosti se staly majetkem CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o, což znamená celý projekt River city Prague (Danube house, Nile house, Amazon court) a také pozemky za třemi hlavními budovami RCP. Společnost zamýšlí výstavbu další stavby za Danube house a Amazon court, ale urbanistická studie architektonické kanceláře ADNS architekti, je ve fázi územního rozhodnutí (Rozhovor s investorem CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.).

Investor CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o. byl založen v roce 1987 a jejich náplní je pronájem, správa a vývoj kancelářských budov. Společnost působí především ve střední a východní Evropě. Cílem společnosti CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o, jak říká její ředitel Alois Vyleta je: „Vytvářet městské struktury, které pozitivně ovlivňují vzhled lokality a které jsou funkční. A komplex River city Prague je toho dobrým příkladem.“ Investor se snaží o dlouhodobější strategii, držet svůj majetek a neprodat ho v krátkodobém horizontu.

V roce 2008 byla dokončena další stavba River diamond, která není součástí projektu River city Prague, ale dále navazuje na tři budovy River city Prague. River diamond je projekt bydlení, který navrhla architektonická kancelář Šafer a Hajek architekti (SHA). Developer byl Karlín Group s.r.o. neboli Riverbank development v čele s belgickým akcionářem Serge Borensteinem, který zde v Karlíně založil skupinu akcionářů. Karlín Group s.r.o. byl založen v roce 1997 dvěma zahraničními akcionáři Marcem Richem a Sergem Borensteinem. Od začátku působení v Praze si vybrali čtvrť Karlín, jelikož chtěli být součástí komplexního rozvoje dřívější průmyslové lokality, která

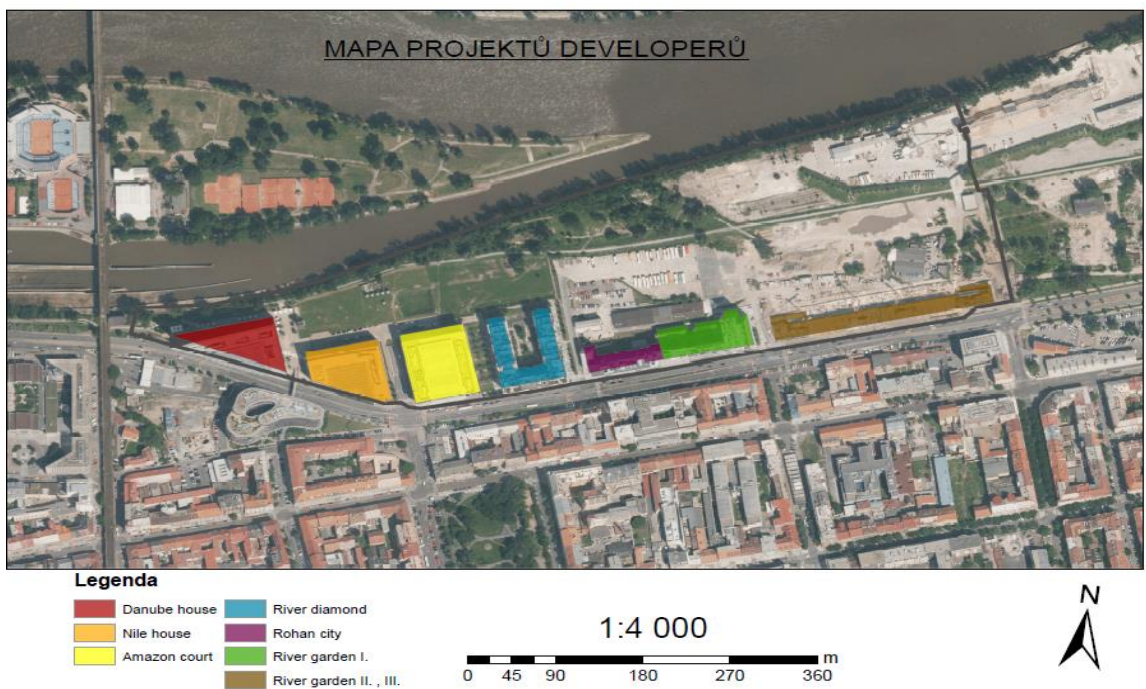
se mění v moderní centrum. Jejich projekty se soustředí na ekologii a myšlenky trvale udržitelného rozvoje. Karlín Group měl další záměry v západní části Rohanského ostrova, ale realitní krize v roce 2009 ovlivnila jejich budoucí plány a pozemky pro budoucí projekty prodal. Karlín Group s.r.o. prodal izraelské skupině Horizon holding nově budovaným projektem Vltava residence.

Třetí projekt tzv. Rohan Prague byl dokončený v roce 2012 developerskou společností Karimpol International s.r.o. Karimpol International s.r.o. odkoupil pozemek pro budoucí rozvoj od ČSAD holding, který dodnes zde provozuje parkoviště autobusů. Budova Rohan Prague je čistě administrativní, tvoří ji kancelářské prostory. Navrhující architektonickou kancelář projektu Rohan city byla společnost Architekti Hruša & spol., Ateliér Brno, s.r.o. Společnost Karimpol International s.r.o. byla založena v roce 1991 a buduje projekty především v zemích jako Slovensko, Bulharsko, Polsko. V České republice se společnost zaměřuje na hlavní město, kde vlastní několik budov třeba i v městské části Smíchov. Karimpol International s.r.o. se pyšní tím, že všechny akcie jsou v soukromém vlastnictví společnosti a nepoužívají žádné vnější kapitálové zdroje.

Jeden z posledních developerů, který dnes zasahuje do řešeného území je HB Reavis Group CZ, s.r.o. Tento slovenský developer založený v roce 1993 vystavěl tři sesterské budovy River Garden. Všechny tři budovy jsou kancelářského typu. Jak už bylo zmíněno výše, tak i tento projekt prodal Serge Borenstein neboli Karlín Group s.r.o. i se stavebním povolením, takže developer už měl jednoduchý úkol - vystavět budovy. Všechny budovy navrhovali architekti Baumschlager & Eberle a Schidler Seko. První budova River Garden byla dokončena v roce 2012. Po výstavbě první budovy River garden vznikl problém, když Karlín Group s.r.o. prodal část projektu River Garden rakouskému developerovi Premiumred Real Estate Development GmbH. Tato společnost měla záměr vybudovat z původně navrhovaných tří menších budov dvě větší (River Garden II. a III.). Poté ale přišla společnost HB Reavis Group CZ, s.r.o. s návrhem všechny budovy spojit dohromady, aby byl zachován uliční ráz. Developer HB Reavis Group CZ, s.r.o., tedy odkoupil projekt kolem River Garden a celý jej dokončil. Do projektu patří další dvě spojené budovy River Garden II. a III., dokončené v roce 2014 (Rozhovor s developerem HB Reavis Group CZ, s.r.o.). Za tímto projektem směrem k Libni a Palmovce se bude pravděpodobně realizovat projekt Rohan city od developera Sekyra group a.s.



Obrázek 16: Mapa vybudovaných staveb západní část Rohanského ostrova, (Exner, 2007)



Obrázek 17: Mapa projektů developerů západní část Rohanského ostrova, (Autor práce, 2016)

7 DISKUZE

V porovnání s body literární rešerše jako je územní rozvoj, udržitelný rozvoj, brownfields se definice a jejich obsahová část od zjištěné reality moc neliší. Když vezmeme v úvahu pojem územní rozvoj, kde jsme si vysvětlili podle autora Karla Maiera, že územní rozvoj je nějaká investiční činnost v území s cílem zhodnocení celé lokality, tak na Rohanském ostrově také proběhl územní rozvoj, ale můžeme se pouze dohadovat, zda došlo ke zhodnocení území. Dle autora Karla Maiera a Jiřího Čtyrokého: projekty územního rozvoje vyžadují pečlivou přípravu a velký objem kapitálu. Tato skutečnost se nám v Karlíně potvrdila, developéři v řádech několika let rozmýšleli, jestli investovat do brownfieldu a po ničivé povodni v roce 2002 to chtělo velkou odvahu. Velký objem kapitálu ze strany developerů přinesl území velmi žádanou revitalizaci. Jsem přesvědčen, že Rohanský ostrov by byl bez developerů dodnes brownfielDEM. Součástí územního rozvoje jsou i aktéři, jak jsme si už vysvětlili v kapitole 4 podle autorů Karla Maiera a Víta Řezáče. Na Rohanském ostrově zasahovali do rozvoje především developéři, investoři, dnes už budovy využívají naplno uživatelé a nájemci. Vedle územního rozvoje je v územním plánování kladen důraz hlavně na udržitelný rozvoj a vyváženost všech třech pilířů. Projekty v západní části Rohanského ostrova se soustředily i na udržitelný rozvoj.

Současně s mojí prací vzniká obdobná bakalářská práce na lokalitu Smíchov. Tak jak popisuje práce Jany Temelové a Jakuba Nováka, která se zabývá přeměnou Smíchova jako „transformací z průmyslové čtvrti na moderní centrum“, lokalita západní část Rohanského ostrova se v tomto kontextu velmi podobá Smíchovu. Rozdíl je, jak probíhala plánovací historie. Na Smíchově začal impuls od developerů, kteří si vytvářeli sami své urbanistické studie. Na základě urbanistických studií od developerů se do procesu vložila Městská část Praha 5 a vytvořila své studie. Tím se na Smíchově vytvořila spolupráce mezi Městskou částí Praha 5 a developery. Podařilo se zde vybudovat tzv. „vlajkovou loď Zlatý Anděl“ a kolem příjemné veřejné prostranství. Dopravní řešení - veřejnou dopravu s veřejným prostorem se na Smíchově vydařilo propojit a vznikl zde uzlový bod. Na Rohanském ostrově taková spolupráce mezi Městskou částí Praha 8 a developery nebyla. Urbanistické studie vznikaly jak od developerů, ale pro městskou část byly pouhým námětem. Bohužel se nevydařilo napojit veřejný prostor na okolní solitérní

budovy. Komunikace Rohanského nábřeží nefunguje jako bulvár, jak tomu mělo být. Velmi zde záleží na postoji veřejné správy k rozvojovým oblastem v městských částech.

V Dizertační práci Lucie Doleželové v části D „Případové studie“ je jedním z příkladů velké rozvojové území Maniny - Rohanský ostrov. V práci popisuje přípravu projektu a odkazuje se na ekonomickou studii pro výběr investora v území. V práci popisuje hlavně proces hodnocení pozemků a jejich přípravu pro budoucí rozvoj a další ovlivňující fakta rozvoje Rohanského ostrova. Lze říci, že se shodujeme v tom, že v návrhu chyběla veřejná stavba, která by byla výzvou pro soukromé investory a stala by se dominantou určující skvělou adresu lokality.

8 ZÁVĚR

Cílem práce bylo identifikovat celý proces plánovací historie a zjistit, zda měla výstavba v západní části Rohanského ostrova nějaký koncept či strategii, podle které se v řešeném území začalo stavět. Bylo velice obtížné získat dané informace a zjistit vůbec jak se lokalita postupně vyvíjela. Abych zjistil informace o historických vlastnících, musel jsem navštívit několik institucí, abych se určitá data dozvěděl. Pro zjištění detailnějších informací byly provedeny jednotlivé rozhovory s aktéry, kteří se v rámci výstavby zapojili do výstavby, jak už s developery, tak s pracovníky veřejné správy.

Je možné říci, že v porovnání s jinými podobně se transformujícími se lokalitami (např. Smíchov) je Rohanský ostrov problematičtější v tom, že na území bylo vypracováno méně urbanistických studií. Na území Karlína byla vypracována řada urbanistických studií, ale většina z nich se soustředila na centrální část Karlína nikoliv na Rohanský ostrov. Vlastnické vztahy jsou v území dodnes ještě stále nevypořádané, někteří vlastníci vedou spory o pozemky, a proto byla v historii velmi důležitá spolupráce mezi developery a městskou částí, aby se v území začalo stavět.

Celá projektová část měla koncepci, nebylo nahodilé, že developeři nemohli svévolně realizovat své plány, i když to tak může na první pohled vypadat. Problémem je, že v lokalitě působilo více developerů, a každý z nich měl určitý záměr. Jakmile původní developeři už se svými projekty znali celkovou koncepci a pak rozprodali pozemky nebo už připravované projekty, tak nakupující investoři již koncepci příliš nedodržovali. Koncepce dopravního řešení na Rohanském nábřeží příliš nesouvisí s urbanistickým řešením. Urbanistické studie byly vyhotoveny zvlášť na dopravní řešení a zvlášť na část urbanistickou. Ve výsledku by se měla řešit dopravní a urbanistická koncepce dohromady a nikoliv odděleně, jak je tomu v západní části Rohanského ostrova. Lokalita pak nemá předpokládanou urbanistickou kvalitu.

V návrhu chyběla veřejná budova, která by vytvořila skvělou adresu lokality. Skvělou adresu mají určovat jednotlivé komerční budovy, které ale nedokázaly přinést kvalitu zejména do veřejného prostoru. Stavby se řídí podle platného územního plánu na základě urbanistické studie, podle které se rozhoduje v území, ale ve skutečnosti zcela neodpovídají studii. V lokalitě nebyla řešena etapizace, která by měla být v takto

transformující se lokalitě součástí koncepce. Lokalita Rohanského ostrova je lehce odříznuta od okolní zástavby, proto vypadá extravagantně a někomu se může zdát, že do starého Karlína nepatří. Škoda je, že se Městská část Praha 8 více neangažovala, jak budovy vypadají a jak působí na okolní prostředí staré zástavby Karlína svojí mohutností a solitérností.

9 SEZNAM LITERATURY

BARKER A., 2007: *Umíte přesvědčit?*. Překlad Lucie Schürerová. 2. vyd. Brno: Computer Press, 110 s. Rozvoj osobnosti. ISBN 978-80-251-1600-5.

BRUNDTLAND G. H., 1987: *Our Common Future*. Oxford: Oxford University Press.

BRUNDTLAND G. H. et al., 1991: *Naše společná budoucnost: zpráva světové komise pro životní prostředí a rozvoj*. Překlad Pavel Korčák. Vyd. 1. Praha: Academia. 297 s. ISBN 80-85368-07-2.

ČUZK, 2016: *Nahlížení do katastru nemovitostí*. [online]. [cit. 20. 2. 2016]. Dostupné z WWW: <http://cuzk.cz/>

D'ARCY et E. KEOGH, 2002: *The Market Context of Property Development Activity*. In GUY, S., HENNEBERY, J. *Development and Developers: Perspectives on Property*. Blackwell Science Ltd.

DISMAN M., 2011: *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. 4., nezměn. vyd. Praha: Karolinum, 372 s. ISBN 978-80-246-1966-8.

DOLEŽELOVA L., 2006: *Dizertační práce část D „Případové studie“*. Dostupné ze souboru PDF přímo od autora práce.

EU. EVROPSKÝ PARLAMENT A RADA, 2000: *Narizení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 2493/2000 ze dne 7. listopadu 2000 o opatřeních na podporu plného začlenění rozměru životního prostředí do procesu rozvoje rozvojových zemí*. [online]. [cit. 10. 11. 2015]. Dostupné z WWW: [http://www.mzp.cz/ris/ais-risdb-ec-table.nsf/AE7C5B692102DB85C1256DDA003D8ADC/\\$file/32000R2493Fin.pdf](http://www.mzp.cz/ris/ais-risdb-ec-table.nsf/AE7C5B692102DB85C1256DDA003D8ADC/$file/32000R2493Fin.pdf).

FODDY W. H., 1995: *Constructing questions for interviews and questionnaires: theory and practice in social research*. Repr. Cambridge: Cambridge University Press, 228 s. ISBN 0-521-46733-0.

FORTUIN K. P. J. et al., 2009: *Brownfields v centru Prahy - kritéria udržitelného rozvoje: proměna pražských nádraží může být příležitostí i hrozbou: zpráva evropského semináře Univerzity Wageningen*, Praha: Centrum pro podporu občanů sdružení Arniky, 2010. 41 s. ISBN 978-80-904409-5-1.

GUY, S., 2002: *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.

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

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, 2016: *Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy*. [online]. [cit. 10. 2. 2016]. Dostupné z WWW: <http://www.iprpraha.cz/clanek/53/uzemni-plan-sidelniho-utvaru-hl-m-prahy>.

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, 2014: *Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy*. [online]. [cit. 17. 3. 2016]. Dostupné z WWW: http://servis.prahamesto.cz/uzplan/Uzemni_plan_HMP/ZUR/1_AZUR/pravni_stav/Textova_cast.pdf.

KADEŘÁBKOVÁ B. et al., 2009: *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

LANGER J., 2010: *Povodeň 2002 zrodila nový Karlín*. [online]. [cit. 19. 1. 2016]. Dostupné z WWW: <http://zpravy.aktualne.cz/domaci/povoden-2002-zrodila-novy-karlin/r~i:gallery:27751/>.

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, 2004: *Změna Z0720/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy*. [online]. [cit. 11. 2. 2016]. Dostupné z WWW: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/zmena_z0720_navrh/z_0720_text.htm.

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNU, 2007: *Celkové vyhodnocení urbanistické studie „Maniny – Dolní Libeň – Invalidovna“ a zásady regulace a uspořádání řešeného území*.

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, 2008: *Změna Z1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy*. [online]. [cit. 11. 2. 2016]. Dostupné z WWW: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/zmena_z1000_cist/vydZ1000-00.pdf.

MAIER K., 2012: *Udržitelný rozvoj území*. 1. vyd. Praha: Grada, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.

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

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

MÍKA Z., 2011: *Karlín: nejstarší předměstí Prahy*. Praha: Muzeum hlavního města Prahy, 158 s. ISBN 978-80-85394-80-1.

Pražský sborník historický. Praha: [Orbis, 1964]- . ISSN 0555-0238.

TEMELOVÁ J. et NOVÁK J., 2007: *Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: Proměny ve fyzickém funkčním prostředí v centrálního Smíchova*. [online]. [cit. 20. 10. 2015]. Dostupné z WWW: <http://urrlab.cz/sites/default/files/temelova_j._novak_j._2007_z_prumyslove_ctvrti_na_moderni_mestske_centrum_promeny_ve_fyzickem_a_funkcnim_prostredi_centralniho_smichova.pdf>.

SEHNOUTKA P., 2012: *Karlín. Místo, kterému povodeň z roku 2002 paradoxně prospěla*. [online]. [cit. 19. 1. 2016]. Dostupné z WWW: http://www.rozhlas.cz/zpravy/regiony/_zprava/karlin-misto-kteremu-povoden-z-roku-2002-paradoxne-prospela--1096945.

UHLÍŘOVÁ L., 2004: *Naše řeč, ročník 87 (2004), číslo 5*. [online]. [cit. 19. 1. 2016]. Dostupné z WWW: <http://nase-rec.ujc.cas.cz/archiv.php?art=7809>.

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, 2010: *Principy a pravidla územního plánování, Kapitola B – Koncepce územního rozvoje ČR, Pojetí územního rozvoje*. [online]. [cit. 19. 1. 2016]. Dostupné z WWW: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaB-2011/B1-20101021.pdf>.

VRÁBLÍK P., 2007: *Geografická analýza developerských projektů v Brně*. [online]. [cit. 1. 2. 2016]. Dostupné z WWW: http://is.muni.cz/th/151135/prif_b/Bc_komplex.pdf.

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

Urbanistické studie:

VHE A SPOL S.R.O. et A+R SYSTÉM S.R.O., 1995: *Urbanistická studie U nádražní lávky – Pobřežní*, Zdroj: [online]. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z WWW: <http://www.vhe.cz/node/143>.

ATELIÉR P 60 et ATELIÉR FNA, 1998: *Urbanistická studie strategie rozvoje Maniny – centrum Dolní Libeň*, Zdroj: Archiv Institutu plánování a rozvoje
A+R SYSTÉM S.R.O. et al., 2000: *Podklad pro výběr investora Rohanský ostrov – Maniny – Libeňský ostrov*, Zdroj: Archiv Institutu plánování a rozvoje

A+R SYSTÉM S.R.O., 2003: *Urbanistická studie VRÚ Maniny - Dolní Libeň – Invalidovna*, Zdroj: Archiv Institutu plánování a rozvoje

ATELIÉR GREEN DESING et ATELIÉR FNA, 2004: *Krajinná studie Rohanský ostrov, Maniny, Libeň*, Zdroj: Archiv Institutu plánování a rozvoje

Rozhovory:

Rozhovor s investorem CA Immo Real Estate Management Czech Republic s.r.o.

Rozhovor s městskou částí Praha 8

Rozhovor s developerem HB Reavis Group CZ, s.r.o.

Rozhovor s historickým developerem Ahi Kilo s.r.o.

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Interakce informací pro územní rozvoj, MAIER K. et ČTYROKÝ, J., 2000: *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: Grada.142 s. Města a obce. ISBN 80-7169-644-7. (překresleno autorem práce).

Obrázek 2: Záplavové území Karlína 100 - leté vody po výstavbě protipovodňových zábran, Autor práce, 2016: *Záplavové území Karlína 100-leté vody po výstavbě protipovodňových zábran*, software GIS, zdroj: <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>, katastrální mapa.

Obrázek 3: Historické vlastnické vztahy Rohanský ostrov únor 2000, A+R SYSTÉM S.R.O. et al., 2000: *Podklad pro výběr investora Rohanský ostrov – Maniny – Libeňský ostrov*.

Obrázek 4: Vlastnické vztahy západní část Rohanského ostrova k únoru 2016, Autor práce, 2016: *Vlastnické vztahy západní část Rohanského ostrova k únoru 2016*, software GIS, Zdroj: <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>, katastrální mapa.

Obrázek 5: Uspořádání území hl. m. Prahy, ZÚR Praha po 1. aktualizaci, INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, 2014: *Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy*. [online]. [cit. 17. 3. 2016]. Dostupné z WWW: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zur/2014/zur_pravni_stav_po_aktualizaci_1.pdf.

Obrázek 6: Původní stav, výkres plán využití ploch před změnou Z720/00, MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, 2004: *Změna Z0720/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy*. [online]. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z WWW: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/zmena_z0720_navrh/up_vykres_04/z720-08.gif.

Obrázek 7: Návrh změny Z720/00, MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, 2004: *Změna Z0720/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy*. [online]. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z WWW: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/zmena_z0720_navrh/vykres_04/z720-08.gif.

Obrázek 8: Současný územní plán, výkres plán využití ploch, Územní plánování a rozvoj města Geoportál hl. m. Prahy, [online]. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z WWW:

<http://mpp.praha.eu/app/map/VykresyUP/>.

Obrázek 9: Urbanistická studie U nádražní lávky – Pobřežní, funkční využití ploch, VHE A SPOL S.R.O. et A+R SYSTÉM S.R.O., 1995: *Urbanistická studie U nádražní lávky – Pobřežní*. [online]. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z WWW:

<http://www.vhe.cz/node/143>.

Obrázek 10: Urbanistická studie strategie rozvoje Maniny – centrum Dolní Libeň, ATELIÉR P 60 et ATELIÉR FNA, 1998: *Urbanistická studie strategie rozvoje Maniny – centrum Dolní Libeň*. Zdroj: Archiv Institutu plánování a rozvoje.

Obrázek 11: Urbanistická studie VRÚ Maniny - Dolní Libeň – Invalidovna, A+R SYSTÉM S.R.O., 2003: *Urbanistická studie VRÚ Maniny - Dolní Libeň – Invalidovna*. Zdroj: Archiv Institutu plánování a rozvoje.

Obrázek 12: Krajinná studie Rohanský ostrov, Maniny, Libeň, ATELIÉR GREEN DESING et ATELIÉR FNA, 2004: *Krajinná studie Rohanský ostrov, Maniny, Libeň*. Zdroj: Archiv Institutu plánování a rozvoje.

Obrázek 13: Přehled zrušených a změněných stavebních uzávěr, MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, 2014: *Přehled zrušených a změněných stavebních uzávěr* [online]. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z WWW:

http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/stavebni_urad/uzitecne_odkazy/prehled_stavebnich_uzaver.html.

Obrázek 14: Rozmístění objektu River Gardens východ, Odbor územního rozvoje a výstavby městská část Praha 8, (obdržení obrázku při rozhovoru s městskou částí).

Obrázek 15: Rozmístění objektu River Gardens západ, Odbor územního rozvoje a výstavby městská část Praha 8, (obdržení obrázku při rozhovoru s městskou částí).

Obrázek 16: Mapa vybudovaných staveb západní část Rohanského ostrova, Portál hlavního města Prahy Oskar Exner, 2007: *Karlín se rozroste o další budovu* [online]. [cit. 28. 3. 2016]. Dostupné z WWW:

http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/novinky/karlin_se_rozroste_o_dalsi_budovu.html.

Obrázek 17: Mapa projektů developerů západní část Rohanského ostrova, Autor práce, 2016: *Mapa projektů developerů západní část Rohanského ostrova*, software GIS, Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, katastrální mapa.

11 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Porovnání některých důležitých vlastností obou technik, standardizovaného rozhovoru a dotazníku, DISMAN M., 2011: *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. 4., nezměn. vyd. Praha: Karolinum. 372 s. ISBN 978-80-246-1966-8. (přepsáno autorem práce) 21

12 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Historické obrázky Rohanského ostrova a současné fotografie vybudovaných staveb

KLODA M., 2013: *Městský prostor na konci moderny*. [online]. [cit. 02. 04. 2016]. Dostupné z WWW: <http://kloda.blog.respekt.cz/mestsky-prostor-na-konci-moderny/>

HEIDELBERGCEMENT, 2011: *Amazon Court*. [online]. [cit. 02. 04. 2016]. Dostupné z WWW: <http://www.heidelbergcement.cz/cs/referencni-stavby/amazon-court>.

PRAGUE OFFICE, 2014: *River Garden II. a III.* [online]. [cit. 02. 04. 2016]. Dostupné z WWW: <http://www.pragueoffices.com/properties/river-garden-ii-iii-praha-8-karlin-rohanske-nabrezi-23/>.

ŠEDA J., 1986: *Historický obrázek Rohanský ostrov, Maniny*. [online]. [cit. 02. 04. 2016]. Dostupné z WWW: <http://www.zastarouprahu.cz/base/vestniky/pdf/vestnik-2010-3.pdf>