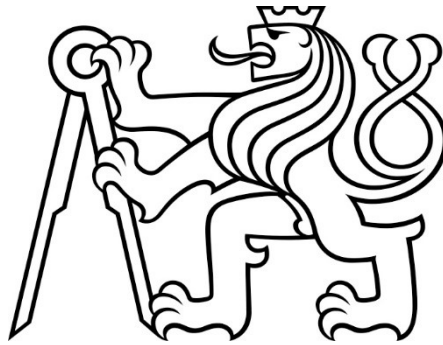


**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ**



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Možnosti revitalizace vybraného  
brownfieldu v Praze**

**Revitalization Options of a Selected  
Brownfield in Prague**

**2024**

**Maximilian Alba**

**Studijní program:** Projektové řízení inovací

**Vedoucí práce:** Ing. Martin Maštálka, Ph.D.

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Alba** Jméno: **Maximilian** Osobní číslo: **474814**  
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**  
Zadávající katedra/ústav: **Institut veřejné správy a regionálních studií**  
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Možnosti revitalizace vybraného brownfieldu v Praze**

Název diplomové práce anglicky:

**Revitalization Options of a Selected Brownfield in Prague**

Pokyny pro vypracování:

Cílem diplomové práce je prozkoumat možnosti revitalizace vybraného brownfieldu v Praze a navrhnout vhodné řešení lokality. V rámci práce budou vytvořeny jednotlivé návrhy, které budou následně vyhodnoceny a porovnány s ohledem na společenské, územní, ekologické a ekonomické faktory.

Osnova: 1. Úvod, 2. Brownfieldy, 3. Revitalizace brownfieldů, 4. Představení vybraného brownfieldu, 5. Návrhy revitalizace, 6. Vyhodnocení a porovnání návrhů, závěrečné doporučení

Použité metody: Kvalitativní výzkum brownfields, Sekundární výzkum – desk research – výběr dat z již existujících zdrojů – knihy, elektronické a další zdroje, Sběr a třídění dat, Syntéza, Případová studie

Seznam doporučené literatury:

KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields – jak vznikají a co s nimi.  
MAIER, Karel a kol. Udržitelný rozvoj území.  
STAMACHOVÁ, B. a kol. Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů – část B.  
DIXON, Tim, Mike RACO, Philip CATNEY a David LERNER. Sustainable Brownfield Regeneration: Liveable Places from Problem Spaces

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**Ing. Martin Maštálka, Ph.D. katedra urbanismu a územního plánování FSv**

Jméno a pracoviště druhého(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **09.12.2022**

Termín odevzdání diplomové práce: **25.04.2024**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

Ing. Martin Maštálka, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta

ALBA, Maximilian. *Možnosti revitalizace vybraného brownfieldu v Praze*. Praha: ČVUT 2024. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV  
VYŠŠÍCH STUDIÍ  
ČVUT V PRAZE**

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupňování této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 24. 04. 2024      Podpis:

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat v první řadě Ing. Martinu Maštálkovi, Ph.D. za vedení této práce a poskytování cenných rad. Dále děkuji Martinu Skoupému za vnuknutí myšlenky vybrat jako zkoumaný brownfield usedlost Šmukýřka, čímž se zpracování této práce stalo mnohem zajímavějším. V neposlední řadě patří mé poděkování také Ing. Tomášovi Bělohradskému za možnost pořízení vzdušných záběrů usedlosti z dronu.

## **Abstrakt**

Předmětem této práce je prozkoumání možností revitalizace a navržení vhodného řešení pro znovuvyužití usedlosti Šmukýřka městskou částí Praha 5. V rámci teoretické části jsou vysvětleny principy a nástroje udržitelného rozvoje území, problematika brownfieldů a proces jejich revitalizace. V praktické části je provedena analýza samotného brownfieldu i jeho okolního prostředí, pomocí které je zjištěna nedostatečně rozvinutá veřejná vybavenost. Následně jsou za pomoci inspirace třemi typově podobnými již revitalizovanými objekty vytvořeny tři koncepční návrhy, které reagují na aktuální zjištěné nedostatky – zdravotní centrum, mateřská škola a dům s pečovatelskou službou. Přestože je závěrečný výběr z velké části politickou otázkou, je ve vyhodnocení jeden z návrhů doporučen.

## **Klíčová slova**

Brownfield, revitalizace, územní rozvoj, udržitelnost, projektové řízení, veřejná vybavenost

## **Abstract**

The subject of this thesis is to explore the revitalization possibilities and to propose a suitable solution for the reuse of the Šmukýřka farmstead by the Prague 5 Municipal District. The theoretical section explains the principles and tools of sustainable urban development, the issue of brownfields and the process of their revitalization. In the practical section, an analysis of the brownfield and its surrounding environment is carried out, identifying underdeveloped public amenities. Subsequently, three conceptual proposals are created, using the inspiration of three similar revitalized buildings, that respond to the current identified deficiencies – a health center, a kindergarten and a nursing home. Although the final selection of a specific proposal is largely a political question, one of them is recommended in the final evaluation.

## **Keywords**

Brownfield, revitalization, urban development, sustainability, project management, public amenities

# Obsah

Úvod .....	9
1 Územní rozvoj .....	12
1.1 Pilíře udržitelného rozvoje .....	12
1.2 Nástroje rozvoje měst .....	14
2 Brownfieldy .....	18
2.1 Definice brownfieldu .....	18
2.2 Vliv brownfieldů na okolní prostředí .....	19
2.3 Klasifikace brownfieldů .....	20
2.4 Stakeholdeři .....	23
3 Revitalizace brownfieldů .....	26
3.1 Analýza prostředí brownfieldu .....	29
3.2 Odhad rizik .....	32
3.3 Odhad nákladů a časového harmonogramu .....	33
3.4 Historicky hodnotné budovy .....	34
3.5 Podporování udržitelného územního rozvoje .....	34
4 Metodika .....	38
5 Usedlost Šmukýřka .....	39
5.1 Základní údaje o pozemku .....	39
5.2 Historie usedlosti Šmukýřka .....	42
5.3 Praha 5 a Košíře .....	43
5.4 Urbanistická analýza .....	44
5.5 Společenská analýza .....	55
5.6 Ekologická stabilita .....	58
5.7 Ekonomická analýza .....	60
5.8 Dopravní analýza .....	63
5.9 Analýza strategických dokumentů .....	66
5.10 Závěry analytické části .....	69
5.11 Příklady revitalizací typově podobných budov .....	71
6 Návrhy revitalizace .....	73
6.2 Vyhodnocení variant .....	92
Závěr .....	94
Seznam použité literatury .....	96

<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>103</b>
<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>105</b>
<b>Seznam grafů.....</b>	<b>106</b>



# Úvod

Brownfieldy představují významný problém v urbanizovaných oblastech po celém světě. Tyto opuštěné plochy nejenže zůstávají nevyužité a znehodnocují okolní prostředí, ale často také představují potenciální riziko pro veřejné zdraví a bezpečnost. V České republice se problematika brownfieldů začala dostávat do popředí především po revoluci, kdy vlivem restrukturalizace ekonomiky mnoho průmyslově a zemědělsky zaměřených ploch postupně ztrácelo své původní funkce.

Socioekonomické důsledky brownfieldů jsou značné, neboť tyto oblasti často vytvářejí negativní externality pro okolní komunity. Opuštěné lokality, které již neplní svoji původní funkci, mohou být centry kriminality a marginálních aktivit, což negativně ovlivňuje kvalitu života místních obyvatel a zvyšuje míru sociálního vyloučení. Dalším zásadním aspektem je environmentální dopad brownfieldů. Kontaminace půdy toxickými látkami, která často provází opuštěná průmyslová území, představuje závažnou hrozbu pro ekosystémy a veřejné zdraví. Neobnovitelný charakter půdy jako zdroje podtrhuje nutnost efektivního využití již existujících brownfieldů jako opatření proti dalšímu úbytku územních zdrojů.

Revitalizace brownfieldů se pro města stala klíčovým tématem v oblasti urbanismu a ekonomického rozvoje, jelikož nabízí možnost přeměnit opuštěná území na funkční části městského prostředí a přispívat tak k udržitelnému územnímu rozvoji. Správně navržené a implementované strategie revitalizace mohou výrazně přispět k dosažení ekonomické prosperity, sociální soudržnosti a environmentální udržitelnosti v městských oblastech – například pomocí vytváření nových pracovních míst či budování nových komunitních struktur, tam kde jich není dostatek. Revitalizace brownfieldu tedy často může představovat odpověď nejen na problémy související se samotnou existencí brownfieldu, ale také může představovat potenciál pro řešení jiných otázek, které se samotným brownfieldem na první pohled přímo nespojují.

Cílem této diplomové práce je prozkoumání možností revitalizace a navržení vhodného řešení pro znovuvyužití prostor klasicistní zemědělské usedlosti Šmukýřka. Usedlost se nachází v pražských Košířích a její historie se datuje až do 18. století. Je památkově chráněná a v jejím vnitřku se nachází uhlová skica od Mikoláše Alše. V rámci práce bude zohledněn aspekt udržitelného územního rozvoje a vzhledem k historické a kulturní hodnotě usedlosti bude brán ohled také na její znovuvyužití ku veřejnému prospěchu. Návrhy budou následně vyhodnoceny z hlediska souladu se strategickými cíli Městské části Praha 5, ekonomické stránky i aspektů odhadovaného časového harmonogramu projektu a jeho rizik.

Účelem teoretické části je poskytnout základní odborný rámec, o němž se bude opírat analytická a návrhová část práce. Teoretická část se nejprve zabývá tematikou územního rozvoje v obecné rovině a popisuje jeho principy a nástroje, které města k jejich naplňování mohou požívat. Poté je zkoumána problematika samotných brownfieldů. Jsou popsány základní způsoby klasifikace brownfieldů, jací aktéři jsou problematikou brownfieldů dotčeni a jakým způsobem brownfieldy působí na své bezprostřední okolí. Následně jsou tyto kapitoly propojeny ve třetí kapitole věnující se procesu revitalizace.

Na úvod praktické části je věnován prostor popisu usedlosti Šmukýřka. Následuje představení okolí usedlosti, tedy městské čtvrti Košíře a Městské části Praha 5. Poté se praktická část věnuje již samotné analýze brownfieldu i jeho okolí, přičemž tuto analýzu lze rozdělit na pět částí – analýzu územní, společenskou, ekonomickou, ekologické stability a strategických dokumentů. Na základě analýzy jsou vyvozeny konkrétní závěry indikující vhodné způsoby znovuvyužití usedlosti. Jako inspirace pro tvorbu tří koncepčních variantních návrhů jsou představeny typově podobné, památkově chráněné revitalizované brownfieldy. Představené koncepční návrhy jsou na závěr vyhodnoceny a porovnány mimo jiné s ohledem na jejich ekonomickou náročnost realizace, jejich soulad se strategickým plánem Městské části Praha 5 a vhodnost z pohledu managementu města.

# **TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 Územní rozvoj

Brownfieldy mají klíčový vliv na udržitelný rozvoj měst, jejich revitalizace tedy úzce souvisí s územním rozvojem. Pro pochopení dílčí problematiky brownfieldů a jejich revitalizace je tedy potřeba se nejprve věnovat udržitelnému územnímu rozvoji jako celku a popsat některé jeho principy. Územním rozvojem přitom obecně chápeme proces zhodnocování určitého území změnami v jeho funkčním využití nebo v intenzitě jeho využití (Maier a Řezáč, 2006).

Weith et. al (2020) uvádí problematiku brownfieldů do kontextu městského územního rozvoje a zaměřují se přitom především na intenzivní územní růst měst, který vede k významným změnám v jejich struktuře, nezřídka nesoucím nežádoucí účinky. Brownfieldy často vznikají právě v důsledku těchto změn, jelikož se např. bývalé okrajové průmyslově či zemědělsky zaměřené oblasti postupem času stávají vnitřními částmi města, které požadují jiné územní funkce. Brownfieldy pak v takovém případě snižují hustotu urbanistické struktury a efektivitu využití půdy, dokud je vlastníci nepřizpůsobí novým požadavkům. Americký urbanista Earl Sumner Draper problematičnost tohoto vývoje identifikoval již v 30. letech minulého století a v roce 1937 jej popsal jako „urban sprawl“, tedy jako tzv. sídelní kaši, což je pojem, který se v oboru ustálil jako terminus technicus a je používán dodnes. Sídelní kaši popisoval jako „ošklivou, neekonomickou z hlediska služeb, a pochybnou z hlediska sociální hodnoty“.

## 1.1 Pilíře udržitelného rozvoje

Myšlenka udržitelného rozvoje vychází z poznání, že přírodní zdroje jsou omezené a není možné je k zajištění socioekonomického blahobytu čerpat v neomezené míře, protože tento přístup v dlouhodobém horizontu vede k destabilizaci přírodního ekosystému. Jedním z omezených a velmi těžko obnovitelných přírodních zdrojů je právě půda, a je tedy nutné ji využívat efektivním způsobem. Udržitelný rozvoj ale nezávisí pouze na ekologickém aspektu (Dvořáková Líšková et al., 2016).

Koncept udržitelného rozvoje vzešel z tzv. Zprávy Brundtlandové z roku 1987 a v roce 1992 na Summitu Země byl stanoven odborný konsenzus, že udržitelný rozvoj bazíruje na třech hlavních pilířích: na ekonomickém, sociálním a ekologickém (Rey et al., 2021).

### **1.1.1 Ekologický pilíř**

Aby byly splněny podmínky udržitelného rozvoje z hlediska ekologie musí platit že (Dvořáková Líšková et al., 2016):

- rychlost čerpání obnovitelných zdrojů nepřekračuje rychlost jejich regenerace,
- neobnovitelné zdroje jsou čerpány takovou intenzitou, která umožňuje jejich včasné nahrazení nově vyvinutými obnovitelnými alternativami,
- intenzita znečišťování ekosystému nepřesahuje jeho asimilační kapacitu.

V případě měst v souvislosti se záborem půdy v odborném prostředí panuje konsenzus, že čím vyšší je hustota zástavby, tím lépe, jelikož vede k efektivnějšímu užívání půdy. Efektivnější využívání půdy s sebou obvykle nese také snížení nároků na dopravu – usnadňuje v daném území pohyb chůzí, na kole, či veřejnou dopravu, tedy energeticky velmi úspornými a nízkoemisními způsoby (Rodwell, 2007).

### **1.1.2 Sociální pilíř**

Předpokladem k trvalé udržitelnosti je také společnost, ve které jsou vyváženy kapitál, technologie a populace takovým způsobem, který umožňuje všem jednotlivcům dostatečnou a spravedlivou životní úroveň, tak aby byla zachována její soudržnost. Faktorem určujícím soudržnost společnosti může být typicky například míra sociálního vyloučení, velmi silnou roli ale hraje také sociální a prostorová dostupnost vzdělávacích, zdravotních, sociálních nebo i rekreačních služeb. (Dvořáková Líšková et al., 2016).

Územní rozvoj může sociální soudržnost ovlivňovat tím, jak rozmisťuje jednotlivé funkce v rámci území (například bydlení, práce, rekreace, vzdělávání), jaké prostorové vztahy mezi jednotlivými funkcemi vytváří a jak zajišťuje dostupnost těchto funkcí pro obyvatele území. Samotné sociální udržitelnosti nástroji územního rozvoje jako takovými docílit nelze, lze pouze vytvářet vhodné podmínky pro její vznik, který je ale předmětem mnoha dalších faktorů. Mezi principy prostorového uspořádání k vytváření podmínek pro sociální soudružnost území patří (Maier, 2012):

- Zajištění dobré dostupnosti atraktivních a bezpečných veřejných prostranství či zařízení určených k setkávání lidí. Socializace obyvatel je klíčovým faktorem pro soudržnost společnosti. Místa pro setkávání mohou být například parky, kulturní a komunitní zařízení apod.
- Dobrá dostupnost občanské vybavenosti, především výchovných a základních vzdělávacích zařízení, praktických lékařů a rekreačních zařízení či ploch. Dostupnost veřejné dopravy, která umožňuje obyvatelům se dostat ze svého bydliště pohodlně do místa zaměstnání či k zařízením občanské vybavenosti.

- Zajištění dostatečného prostoru k potřebnému rozvoji bytového fondu území. Diverzifikace a prostorová kombinace různých typů a standardů bydlení, tak aby bydlení odpovídalo preferencím, ale také možnostem jednotlivých sociálních skupin společnosti a byla přitom zachována diverzita sociálních skupin v rámci obytné zástavby a nedocházelo k sociální homogenizaci obytných celků.
- Zachování prostupnosti obytné zástavby. V posledních letech jsou developerské projekty s argumentem vyšší bezpečnosti často koncipovány jako uzavřené komunity, což vede ke zhoršení prostupnosti území, a tudíž ke komplikacím s ohledem na první dva principy.
- Funkční diverzifikace území s cílem vytvářet multifunkční plochy a zabránit tvorbě funkčně homogenních územních celků. Funkční struktura území by měla být co nejjemnější. Plochy s určitým převažujícím funkčním využitím by měly být doplněny, pokud možno, vysokým počtem dalších funkcí a přechody mezi takovými územími by měly být plynulé.

### **1.1.3 Ekonomický pilíř**

Udržitelnost v prvních dvou pilířích je dlouhodobě podmíněna také ekonomickou udržitelností. Udržitelný ekonomický rozvoj spočívá v soustavné adaptaci ekonomiky novým podmínkám, přičemž cílem je zajistit dostatečné bohatství a zlepšování životní úrovně obyvatel z materiálního hlediska. Ekonomický rozvoj v dlouhodobém horizontu poskytuje zdroje pro naplnění ekologického, a především sociálního pilíře. Zároveň ale platí, že ekonomický pilíř je naopak také silně závislý na sociálním pilíři, jelikož tento reprezentuje lidský kapitál společnosti, a v dlouhodobém horizontu i na ekologickém pilíři. Sociální kapitál a přírodní zdroje jsou totiž pro ekonomický rozvoj stejně důležité jako finanční kapitál. Ekonomický rozvoj území lze nejlépe zkoumat a hodnotit pomocí počtu pracovních míst a míry investování do produktivní oblasti, tj. především podnikatelské investice, v daném území (Maier, 2012).

## **1.2 Nástroje rozvoje měst**

Pro zajištění udržitelného rozvoje města veřejná správa používá řadu nástrojů, z nichž ty hlavní lze zastřešit pod obecným pojmem „plánování“. V následujících podkapitolách je věnováno více pozornosti plánování strategickému, územnímu a ekonomickému, které jsou pro tuto práci nejvíce relevantní.

### **1.2.1 Strategické plánování**

Strategické plánování je nástroj používaný jak v soukromé sféře, tak ve veřejném sektoru, který je orientován na dlouhodobé cíle. Jeho účelem je vést organizaci – v tomto případě obec či město – k efektivnímu dosažení dlouhodobých cílů v souladu s vizí a posouvat ji tak k lepšímu (Šilhánková, 2007). Z podstaty věci tedy v kontextu územního rozvoje musí být zaměřeno nejen na rozvoj fyzických struktur, ale také na pochopení a případně iniciaci společenských a ekonomických změn a

procesů. Implementace strategického plánu probíhá zpravidla pomocí akčních plánů, které specifikují vstupní podmínky, nositele úkolů, časový plán realizace, kritéria hodnocení úspěšnosti apod. pro jednotlivé záměry strategického plánu (Maier, 2012).

Strategické plánování může být aplikováno jak na celky, tak na dílčí oblasti, a právě proto je jeho využití vhodné v oblasti managementu udržitelného rozvoje, který taktéž musí řešit širokou škálu problematik sahající od těch globálních až po ty lokální, popřípadě individuální. Vzhledem ke složitosti skutečných situací a dlouhodobému charakteru cílů, které ve společné kombinaci vedou k vysoké míře nejistot a rizik, bývají vstupy, jejich vztahy a procesy zjednodušovány pouze na jejich klíčové faktory a prvky. Strategické plánování tudíž navzdory svému širokému záběru nemůže být všeobšáhle (Maier, 2012).

Prvním krokem při sestavování strategického plánu je definování společné vize všech účastníků, ke které má strategický plán obec či město vést, a vytyčení konkrétních cílů, které se na této vizi zakládají. Jedná se o klíčový krok, jelikož v oblasti veřejné správy s demokratickými institucemi je jednak dosažení konsenzu o společné vizi sdílené všemi stakeholdery náročným a mnohdy zdlouhavým procesem a jednak je nalezení společné vůle a vize naprosto nezbytné k tomu, aby strategický plán byl opravdu schopný plnit svou dlouhodobou funkci a odolával momentálním politickým zájmům či náladám nebo ekonomickým zvrátům (Perlín a Bičík, 2006). Strategické plánování musí zároveň být dostatečně flexibilní, aby mohlo reagovat na výše zmiňovanou vysokou míru nejistoty a rizika, které s sebou dlouhodobé plánování obnáší. Jeho součástí je tedy také průběžné monitorování realizační fáze, které poskytuje obci či městu zpětnou vazbu pro případnou adaptaci či korekci. Stanovení podmínek, za kterých již není možné pokračovat v původním plánu a je nutné jej adaptovat, musí být rovněž součástí strategického plánu. Výstupy strategického plánu je potřeba integrovat do programových rozvojových dokumentů, tzn. mimo jiné také do územně analytických podkladů, územních plánů a zásad územního rozvoje, přičemž je nutné zohlednit podstatně kratší časové horizonty těchto dokumentů ve srovnání se strategickým plánem (Maier, 2012).

### **1.2.2 Územní plánování**

Územní plánování je formou prostorového plánování prováděnou na úrovni obcí a měst. Jeho cílem je jednak vytvářet prostředí s dobrými předpoklady pro novou výstavbu, ale také pečovat o území a rozvíjet jej udržitelným způsobem. Klíčem k udržitelnosti zde je vyvažování a nacházení kompromisu mezi veřejnými a soukromými zájmy. Územní plánování se oproti strategickému plánování zabývá zejména fyzickou podobou území, nicméně i tak ji stále posuzuje na základě sociálního a ekonomického potenciálu daného území (Maier, 2012).

Šilhánková popisuje územní plánování obdobným způsobem – jako soustavnou činnost, která má za cíl dosáhnout optimálního funkčního využití daného území a prosazovat v rámci jeho prostoru soukromý, ale především také veřejný zájem (Šilhánková, 2007).

Cíle územního plánování jsou definovány stavebním zákonem (283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Stavební zákon je zkráceně definuje takto (Česko, 2021):

- Vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, který spočívá v ve vyváženém vztahu mezi životním prostředím, ekonomickým rozvojem, sociální soudržností a uspokojením potřeb současné generace, ale rovněž těch budoucích.
- Soustavné a komplexní řešení funkčního a prostorového využití území za účelem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných i soukromých zájmů.
- Koordinace soukromých i veřejných záměrů změn, výstavbových nebo jiných činností na území orgány územního plánování.
- Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a jeho urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Nedílnou součástí územního plánování je koncepce rozvoje, která definuje, co je v kontextu daného území vnímáno jako udržitelný rozvoj. Koncepce rozvoje není legislativně přesněji definována, nicméně by z principu měla být navrhována pro dlouhodobý horizont a mít přesah napříč měnícími se politickými reprezentacemi. Musí ale také respektovat měnící se okolnosti a měla by tedy být pravidelně evaluována a aktualizována, aby zachovávala svůj udržitelný charakter (Maier, 2012).

V rámci územního plánování lze území vést k udržitelnému rozvoji buď vytvářením vhodných podmínek vedoucích k žádoucímu směru rozvoje, nebo restriktivně pomocí ochrany hodnot a zamezení nežádoucího nerovnoměrného rozvoje. Pro efektivní naplňování rozvojových cílů by měly být kombinovány oba tyto přístupy. Stavební zákon v souvislosti s tímto zmiňuje několik nástrojů (Maier, 2012).

Prvním nástrojem je hospodárné využívání území. Ve stavebním zákoně je ukotven závazek územního plánování k hospodárnému užívání zastavěného území, ochraně krajiny a nezastavitelného území a vymezení zastavitelných ploch v souladu s potenciálem rozvoje území a míry využití již zastavěného území. Hospodárné využívání je blíže specifikováno v politice územního rozvoje jako vytváření podmínek pro znovuvyužití opuštěných areálů a ploch, a to například podporou přestaveb, revitalizací nebo sanací území (Maier, 2012). Politika územního rozvoje v tomto ohledu hovoří také o zachování veřejné zeleně, zabraňování její přílišné fragmentace a omezení negativních důsledků suburbanizace (MMR, 2024). Pro uspokojení rostoucích potřeb území v oblasti bydlení, občanské vybavenosti, výroby a dalších by tedy měly být využívány především plochy nacházející se v již zastavěném území, které buď nejsou využity vůbec, nebo již neplní svoji původní funkci (Maier, 2012).

Nástroji pro samotnou prostorovou regulaci území jsou územní plán a tzv. regulační plán. Územní plán řeší urbanistickou koncepci celého města či obce. Regulační plán se přitom vztahuje na jednotlivé pozemky na menším území a



umožňuje na nich stanovovat například maximální výšku zástavby, podlažnost zástavby, požadavky na její objemové a tvarové charakteristiky, maximální intenzitu využití pozemků (velmi důležité mimo jiné s ohledem na technickou infrastrukturu) apod. Přitom může na pozemky aplikovat různé požadavky dle jejich charakteristik (Šilhánková, 2007).

Do repertoáru nástrojů vedoucích k udržitelnému rozvoji patří dále plánování veřejných infrastruktur. Do veřejné infrastruktury podle stavebního zákona spadá veškerá dopravní infrastruktura pozemní komunikace, dráhy, letiště apod.), technická infrastruktura (vodovodní řády, kanalizace, odpadové hospodářství, zásobování energiemi a komunikační sítě), občanská vybavenost (vychovávací a vzdělávací zařízení, sociální a zdravotní služby, veřejná správa a ochrana obyvatelstva) a veřejná prostranství (ulice, náměstí, veřejné parky a veřejná zeleň). Jelikož všechny tyto prvky slouží veřejnému zájmu, je úkolem územního plánování, tam kde jsou potřeba, zajistit nutné předpoklady pro jejich zřízení a provoz. V některých případech lze za tímto účelem k pozemkům získat předkupní právo, či je dokonce vyvlastnit (Maier, 2012).

V neposlední řadě je důležitou součástí územního plánování také územní systém ekologické stability (ÚSES). Cílem ÚSES je vymezit vzájemně propojené přirozené a pozměněné ekosystémy, které jako společný celek přispívají k ekologické stabilitě území (Maier, 2012).

### **1.2.3 Ekonomické plánování**

Důležitým aspektem územního rozvoje je také finanční stránka – bez zajištění příslušných finančních prostředků a efektivního nakládání s nimi nelze provádět změny vedoucí k pozitivnímu rozvoji města či obce. Ekonomické plánování se právě touto problematikou efektivního nakládání s financemi zabývá. Podstatou ekonomického plánování je podrobná analýza města či obce a jeho/její současné finanční situace. Zároveň jsou analyzovány také cíle a potřeby. Následně je na základě všech poznatků prováděno investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Stěžejním prvkem ekonomického plánování je finanční plán, který kvantifikuje finanční cíle, definuje finanční politiku a navrhuje budoucí vývoj financí v souladu s finančními cíli a aktuální skutečností. Ekonomické plánování může být krátkodobé i dlouhodobé (Šilhánková, 2007).

Mezi nástroje, které obce a města v rámci ekonomického plánování používají na operativní úrovni se řadí rozpočty. Účelem rozpočtu je krátkodobé ekonomické plánování v horizontu jednoho kalendářního roku a rozpočet tedy slouží jako základní podklad pro hospodaření. Rozpočtová bilance počítá s příjmy a výdaji, přičemž celkový objem rozpočtu bývá dán především těmito dvěma složkami, ale také dotacemi z krajského nebo státního rozpočtu. Alokace finančních prostředků v rozpočtech pak obvykle reflektuje rozdělení priorit obce či města a navazuje tedy na jejich územní plánování i strategické plánování (Šilhánková, 2007).

Kromě samotného rozpočtu jsou obce a města povinny sestavovat také střednědobé prognózy. Tzv. rozpočtový výhled je nástrojem střednědobého ekonomického plánování a je klíčovým prvkem při plánování investičních záměrů, zejména pak těch, co mají dlouhodobou finanční návratnost. Sestavuje se obvykle na období 2 až 5 let a poskytuje orientační přehled o vývoji financí v tomto období (Provazníková, 2015; Půček, 2015)

## 2 Brownfieldy

### 2.1 Definice brownfieldu

Pojem „brownfield“ není jednoznačně definován a může sloužit k označení celé řady různorodých prostor. Kořeny tohoto pojmu sahají do devadesátých let, kdy se v anglicky mluvících zemích v odborných kruzích urbanismu a architektury začal používat jako obecné označení pro opuštěné pozemky (Rey et al., 2021). V českém prostředí nemá pojem jednoslovný ekvivalent, a tudíž se i u nás ustálil anglický pojem.

Později se napříč různými obory, ale i v různých zemích, začaly objevovat přesnější definice vycházející z uchopení problematiky v kontextu daného oboru, respektive v kontextu lokálních podmínek. Z hlediska geografického dochází k podstatným rozdílům například mezi Evropou a Severní Amerikou. Zatímco ve Spojených státech amerických a v Kanadě je brownfield vnímán především striktně jako pozemek, jehož znovuvyužití je potenciálně komplikováno přítomností kontaminujících látek, v Evropě do definice tohoto pojmu spadá mnohem širší spektrum pozemků, jelikož zde výše zmíněná potenciální kontaminace není vnímána jako nedílná charakteristika brownfieldu (Šilhánková, 2006).

Většinu zemí a oborů však z hlediska definice brownfieldu spojuje vnímání tohoto pojmu jakožto označení pozemku, zpravidla nacházejícího se v území kompaktní zástavby, který v současnosti už neslouží svému původnímu účelu a není ekonomicky efektivně využit. Obvykle se přitom jedná o bývalé průmyslové nebo logistické areály, či bývalou komerční nebo obytnou zástavbu. (Šilhánková, 2006). Vědeckou a výzkumnou komunitou v Evropě a nakonec i v Severní Americe velmi široce akceptovanou definici brownfieldu formulovala evropská síť CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network), která jej popisuje jako *„lokalitu postiženou dřívějším využitím lokality a okolních pozemků; je opuštěná a nedostatečně využívána; může být v rozporu se zákonem o ochraně přírody a krajiny, má skutečné nebo domnělé problémy s kontaminací; nachází se převážně v zastavěných městských oblastech; vyžaduje zásah, aby byla znovu užitečně využita“* (Rey et al., 2021). Podíváme-li se, jak brownfield definuje ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky (MPO), dočteme se, že jej popisuje takto:

*„Brownfield je nemovitost (území, areál, pozemek, objekt), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace“ (MPO et al., 2019).*

Až na aspekt kontaminace jsou si definice ve svém jádru velmi podobné. Jak CABERNET, tak MPO v souvislosti s brownfieldy sdílejí společné vnímání určité degradace městské struktury a socioekonomické stability. Stejnou definici brownfieldu s MPO sdílí také ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), ministerstvo životního prostředí, ministerstvo zemědělství a agentura CzechInvest (MPO et al., 2019).

Pokusíme-li se výše zmíněné obecné definice více přiblížit a konkretizovat v rámci evropského a českého kontextu, lze říci, že hlavními charakteristikami brownfieldu jsou obvykle (Šilhánková, 2006):

- zdevastované výrobní nebo jiné budovy,
- zbytky technologického vybavení,
- shromáždění nebo dočasné skladování odpadů, včetně potenciálně nebezpečných látek,
- opuštěné a nebezpečné okolí,
- neprůhledné majetkoprávní uspořádání.

## **2.2 Vliv brownfieldů na okolní prostředí**

Je zřejmé, že výše zmíněné charakteristiky brownfieldů nepřispívají k pozitivnímu vnímání svého bezprostředního okolí. Tato skutečnost přitom zahrnuje environmentální dopady, ale také ekonomické a společenské následky (Bergatt Jackson et al., 2004).

Jádrem negativních vlivů brownfieldů na své okolí jsou environmentální a prostorové aspekty. Brownfieldy často představují ekologickou zátěž nejen na samotném opuštěném pozemku, ale také pro své okolí, jelikož může docházet například ke znečištění podpovrchových vod a okolní půdy, budovy mohou obsahovat toxické látky uvolňující se při demolici do ovzduší apod. Velmi často také představují prostorovou bariéru, která významným způsobem negativně ovlivňuje prostupnost území a snižuje hustotu zástavby. Tyto environmentální a prostorové vlivy vedou ke vzniku dalších externalit ekonomického a společenského charakteru (Vráblík, 2009)

Fitzgerald a Leigh (2002) uvádí, že brownfieldy bývaly historicky vzhledem k environmentálním a finančním rizikům spojených s jejich revitalizací vlastníky často automaticky vyřazovány z úvah o umístění nových projektů. Právě dlouhodobé setrvávání pozemku ve stavu brownfieldu přitom ale spouští cyklus, ve kterém vznikají ekonomicky a sociálně vylučované lokality, do kterých od developerů a jiných

subjektů neproudí žádné, nebo jen velmi omezené investice, protože se stávají čím dál rizikovějšími.

Dvořáková Líšková et al. (2016) tento jev rozdělují do tří časových fází. V první fázi brownfield, např. vlivem krachu majitele pozemku, ztrácí svoji původní funkci, což zpravidla nese za následek ztrátu zaměstnání části místního obyvatelstva. Nenachází se žádný investor, který by byl ochotný pozemek dále provozovat, nicméně odbory územního plánování na něj stále nahlíží, jako by dále plnil svoji původní funkci. Pozemek postupem času chátrá, čímž narušuje místní prostředí, a lidé, kteří si to mohou dovolit, se v druhé fázi stěhují do lepších lokalit, což má za následek snížení kupní síly místního obyvatelstva. Snížení kupní síly činí lokalitu méně atraktivní pro jiné komerční aktivity, a tak jich začíná ubývat, což vede ke vzniku dalších opuštěných prostor. V extrémních případech ve třetí fázi vystěhovávání obyvatelstva nabývá takového rozměru, že v lokalitě zůstává pouze sociálně slabá skupina a začínají se v ní objevovat problémové skupiny – nastává socioekonomický kolaps lokality a je nutné jej řešit jako celek.

## **2.3 Klasifikace brownfieldů**

Brownfieldy je možné klasifikovat dle celé škály různých charakteristik a kritérií. Dvořáková Líšková et al. (2016) zmiňují, že nejčastějším přístupem k jejich kategorizaci je dělení dle:

- klasifikace CABERNET,
- původu vzniku,
- ekologické zátěže,
- polohy

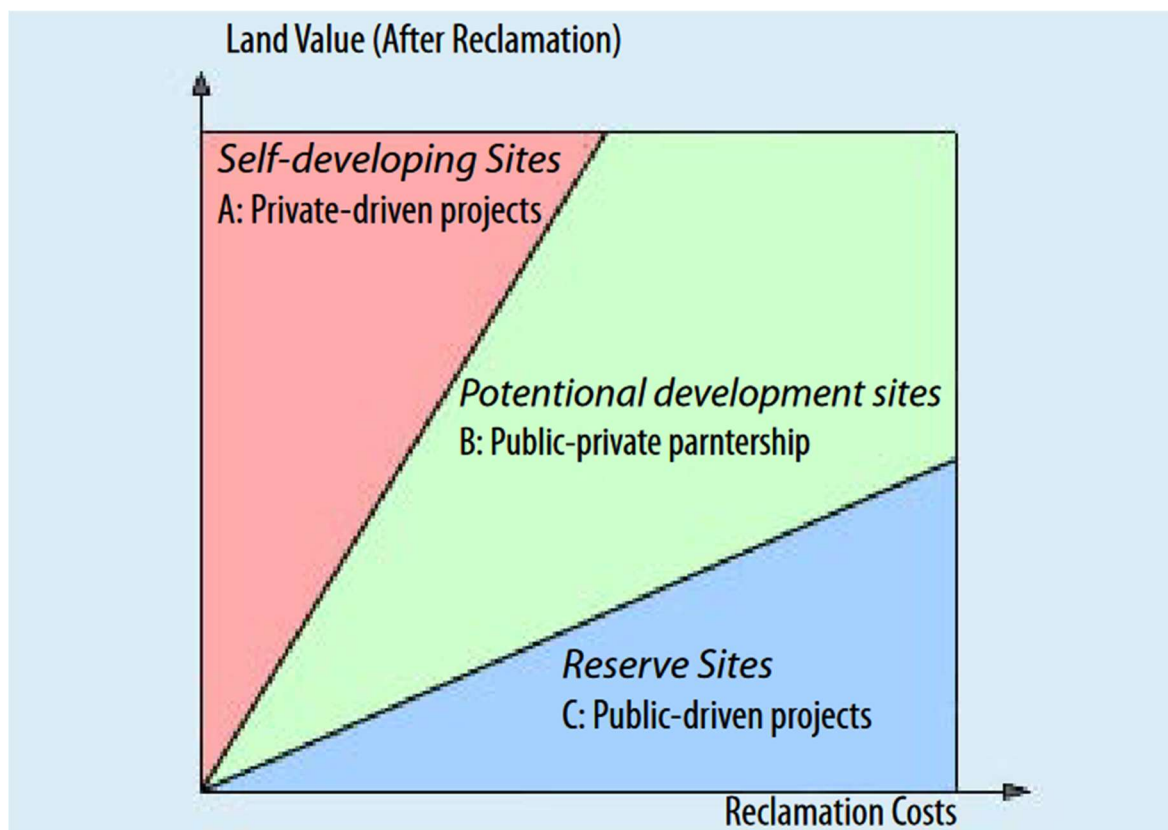
Šilhánková (2006) pak uvádí také dělení dle rozlohy.

### **2.3.1 Klasifikace CABERNET**

Počínaje prvním bodem lze brownfieldy rozdělit podle klasifikace sítě CABERNET, která je třídí dle možností jejich budoucího rozvoje a podílu veřejných prostředků nutných pro jejich znovuvyužití do skupin (Ferber et al., 2006):

- A – Brownfieldy s vysokým rozvojovým potenciálem: vyznačují se dobrou lokalitou a nízkými investičními náklady na jejich další využití, jsou tedy atraktivní pro potenciální investory i bez finanční podpory z veřejných prostředků.

- B – Brownfieldy se skrytým rozvojovým potenciálem: představují určitý rozvojový potenciál, který je však spojen s riziky, která musí být kompenzována podporou z veřejných prostředků, aby byla investiční činnost na těchto brownfieldech atraktivní. Tuto skupinu lze rozdělit do tří podskupin dle podílu podpory z veřejných prostředků:
  - o do 20 %, kdy vynaložené veřejné prostředky mají návratnost v podobě např. nově vytvořených pracovních míst.
  - o mezi 20 až 50 %, kdy jsou motivy pro rozvoj brownfieldu spíše sociálního či environmentálního než komerčního rázu.
  - o nad 50 %, kdy bývá hlavním důvodem investice skutečnost, že brownfield bezprostředně ohrožuje zdraví obyvatel nebo životní prostředí.
- C – Brownfieldy bez rozvojového potenciálu: nacházejí se v komerčně neatraktivních lokalitách (Dvořáková Líšková et al., 2016).



OBRÁZEK 1 GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ KLASIFIKACE CABERNET (FERBER ET AL., 2006)

### 2.3.2 Podle původu vzniku

Podle původu vzniku je možné definovat tyto kategorie brownfieldů:

- Průmyslové: často se jedná o velké průmyslové areály s chátrajícími budovami a technikou. V Česku se tento typ brownfieldů začal objevovat především v průběhu 90. let v souvislosti s restrukturalizací ekonomiky po roce 1989, během které přestala fungovat řada dříve státem vlastněných podniků, především v oblasti těžkého průmyslu (Šilhánková, 2006).
- Dopravní: v Česku do této kategorie spadají zejména nevyužívané pozemky a objekty Českých drah a Správy železnic. Pro tento typ brownfieldů jsou charakteristické nedořešené vlastnické vztahy, které značně komplikují jakýkoliv posun ve smyslu určení nové funkce pozemku či objektu (Šilhánková, 2006).
- Armádní: v Česku je vznik takovýchto brownfieldů spojen hlavně s odchodem sovětských vojsk a rušením armádních posádek po sametové revoluci. Jedná se o bývalé vojenské areály či budovy, jako například objekty kasáren. Znovuvyužití těchto brownfieldů často představuje velkou výzvu, jelikož bývají vzhledem k charakteru jejich bývalého využití značně kontaminovány řadou různých znečišťujících látek (Šilhánková, 2006).
- Obytné: jejich vznik souvisí se stěhováním, nebo úbytkem obyvatel v obcích a městech. Tímto způsobem vznikají brownfieldy především v ekonomicky nebo strukturálně zaostalých regionech, odkud se lidé stěhují za lepší kvalitou života (Šilhánková, 2006).
- Zemědělské: jedná se o opuštěné zemědělské areály obsahující např. haly, stáje apod., které v našem kontextu většinou souvisejí s bývalými socialistickými zemědělskými družstvy, která nepřežila restrukturalizaci ekonomiky v 90. letech (Šilhánková, 2006).
- Ostatní: pozemky s jiným původním využitím, např. kancelářské nebo administrativní budovy, budovy občanské vybavenosti či objekty cestovního ruchu (Dvořáková Líšková et al., 2016).

### 2.3.3 Podle ekologické zátěže

Na základě ekologické zátěže lze brownfieldy dělit na (Dvořáková Líšková et al., 2016):

- Bez ekologické zátěže: na brownfieldu byl proveden průzkum kontaminace a pozemek či objekt nevykazuje žádnou nadlimitní koncentraci kontaminujících látek.
- S předpokládanou kontaminací: brownfield nebyl předmětem průzkumu ekologické zátěže, ale vzhledem k jeho původnímu využití ji lze předpokládat.
- S potvrzenou ekologickou zátěží: na brownfieldu byla průzkumem prokázána přítomnost kontaminujících látek.

### **2.3.4 Podle polohy**

Podle polohy (Dvořáková Líšková et al., 2016):

- V centrální části zastavěných území měst: častým příkladem bývají opuštěné kancelářské budovy. V Česku jsou typickým představitelem také staré průmyslové budovy nebo nevyužívané pozemky či objekty sloužící původně železnici.
- V zastavěném území měst ve větší vzdálenosti od centra: často se jedná o průmyslové areály, případně obytné brownfieldy, které vznikly ve spojitosti s úpadkem průmyslových areálů.
- V příměstských oblastech: zde může v budoucnu docházet ke vzniku nových brownfieldů především vzhledem rozsáhlému využití příměstských zón pro stavění průmyslových areálů a logistických center.
- V menších obcích: může se typicky jednat o zchátralé kulturní a spolkové domy, prodejny potravin, či zemědělské stavby na okrajích obcí.
- Mimo urbanizované území: v českém kontextu se jedná především o armádní brownfieldy.

### **2.3.5 Podle rozlohy**

V neposlední řadě lze dle Šilhánkové brownfieldy dělit dle rozlohy do následujících kategorií (Šilhánková, 2006):

- Malé – do 1 ha
- Středně rozsáhlé – cca 10 ha
- Velmi rozsáhlé – cca 100 ha
- Obzvláště rozsáhlé – v řádech několika km<sup>2</sup>

## **2.4 Stakeholderi**

Podíváme-li se na subjekty, které se podílejí na řešení problematiky brownfieldů, bývá do procesu revitalizací zpravidla zapojeno mnoho různých aktérů. Jejich klasifikaci je možné provádět dvěma základními způsoby. Vertikální klasifikace pracuje s hierarchickým dělením aktér, tedy například Evropská unie – stát – kraj – obec. Horizontální klasifikace se na aktéry dívá dle jejich specializovaných oborů a zájmů a neřeší jejich hierarchické postavení v systému. Z hlediska procesu revitalizace brownfieldů jsou důležitými aktéry především následující (Dvořáková Líšková et al., 2016).

### **2.4.1 Evropská unie**

Evropská unie se podílí jako aktér v procesu revitalizace brownfieldů prostřednictvím své strukturální a regionální politiky, která ji umožňuje pomocí principu solidarity podporovat socioekonomický vývoj v hospodářsky slabších členských státech a jejich

regionech (Šilhánková, 2006). Evropská unie ve své legislativě nemá zaveden pojem brownfield, nicméně jej v dokumentech regionální a strukturální politiky běžně používá a zabývá se touto tematikou v rámci jejího obecného zaměření na podporu průmyslu, podnikání nebo obnovu či restrukturalizaci měst a krajín (Dvořáková Líšková et al., 2016).

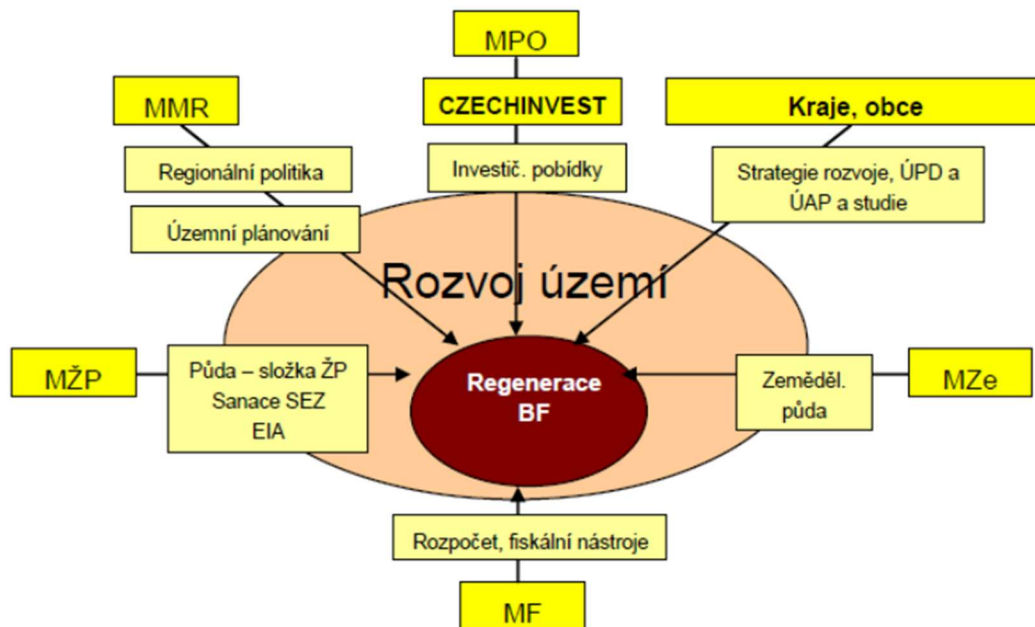
### **2.4.2 Veřejný sektor – státní správa a samospráva**

Klíčovým stakeholderem je veřejný sektor, jelikož se procesu revitalizace účastní prakticky na všech úrovních. Na lokální úrovni se jedná především o městská zastupitelstva, která jsou v přímém kontaktu s lokálními obyvateli a rozhodují s odborem pro územní plánování o funkci jednotlivých pozemků, ale také schvalují územní, regulační, strategické a rozvojové plány (Dvořáková Líšková a další, 2016).

Na koncepční úrovni se v rámci veřejného sektoru revitalizací brownfieldů zabývají především MMR, MPO, MŽP a MZe, ale i jiná ministerstva. Určují společně s odborníky navázání národní strategii v oblasti dané problematiky a její navázání na politiku EU a také rozdělení kompetencí jednotlivých aktérů (Dvořáková Líšková et al., 2016).

Důležitou roli v souvislosti brownfieldy hraje konkrétně Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, kterou zřizuje MPO. Účelem této agentury je podporovat a rozvíjet konkurenceschopnost ČR v oblasti inovací a v rámci svých aktivit se agentura mimo jiné podílí také na tvorbě a aktualizaci Národní strategie regenerace brownfieldů v ČR nebo Národní databáze brownfieldů a na poskytování státem nebo ze strukturálních fondů financovaných programů podporujících revitalizaci (CzechInvest, 2024).





OBRÁZEK 2 SCHÉMA KOMPETENCÍ VEŘEJNÉHO SEKTORU (DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ ET AL., 2016)

### 2.4.3 Soukromý sektor

Do soukromého sektoru se v souvislosti s revitalizací brownfieldů řadí zejména developerské společnosti. Nejčastějšími projekty developerských společností jsou bytové a obchodní investiční projekty. Pozorovatelným trendem posledních několika let je reorientace těchto společností od čistě finančního pohledu na brownfieldy na pohled beroucí v potaz také jejich potenciál z hlediska sebe prezentace. V současné době se developeři v mnoha případech snaží například zachovat původní genius loci brownfieldu, pokud se jedná o architektonicky hodnotné stavby, či zakomponovat do projektu, v rámci možností svého finančně motivovaného jednání, obecně prospěšné elementy. Na druhou stranu se ale také stává, že projekty neberou dostatečný ohled na své okolí a představují tak problém z hlediska územní stability (Dvořáková Líšková et al., 2016).

### 2.4.4 Vlastníci brownfieldů

Majitelé chátrajících pozemků a nemovitostí jsou naprosto klíčovými aktéry v procesu revitalizace. V současné době se nachází zhruba 61 % brownfieldů v soukromém vlastnictví, 23 % ve veřejném vlastnictví a 11 % v kombinovaném vlastnictví (5 % nezjištěno) (CzechInvest, 2024).

### 2.4.5 Nevládní neziskové organizace

Nevládní neziskové organizace (NNO) jsou na státu nezávislé organizace provádějící obecně prospěšné činnosti, může se jednat například o občanské spolky, ale také o NNO ve formě společností. Mohou být také součástí větších mezinárodních

organizací. Pro tematiku brownfieldů v Česku lze považovat za relevantní především lokální sdružení občanů a dobrovolníků, kteří se, ač nemusí být odborníky, aktivně zabývají rozvojem okolí svého bydliště a chtějí se na procesu podílet. Tato sdružení se mimo jiné často zabývají konkrétními projekty, na kterých ze svého pohledu shledávají nedostatky, a snaží se prosadit zájmy lokálních skupin občanů. Koncepčně na druhou stranu brownfieldy řeší obvykle NNO působící na celostátní úrovni, které se skládají z placených odborníků. NNO bývají důležitým prvkem pro dosažení kompromisů mezi jednotlivými aktéry (Dvořáková Líšková et al., 2016).

#### **2.4.6 Rozvojové agentury**

Regionální rozvojové agentury poskytují ekonomické a organizační poradenství, asistují u regionálních rozvojových projektů a propagují či podporují podnikatelské aktivity. Jsou zřizovány obcemi, kraji nebo sdruženími firem. Bývají financovány z veřejných rozpočtů, z rozvojových programů a z části vlastní výdělečnou činností (Šilhánková, 2006).

#### **2.4.7 Veřejnost**

Obyvatelé určitého území jsou přímo dotčeni aktivitami zde probíhajícími v rámci regionální a rozvojové politiky, a to jak v soukromém, tak i v profesním životě (Dvořáková Líšková et al., 2016).

#### **2.4.8 Odborníci, konzultanti**

Odborníci a konzultanti jsou důležitým prvkem jak při formování obecných koncepcí a strategií veřejného sektoru tak i při realizaci konkrétních projektů. V souvislosti s brownfieldy může být využito know-how z mnoha různých oborů od urbanismu a architektury přes sociologii, ekologii, až po veřejné finance. Externí odborníci a konzultanti jsou oproti těm interním často schopni se na danou problematiku dívat z objektivnějšího pohledu a posuzovat ji na základě širšího spektra zkušeností (Šilhánková, 2006).

#### **2.4.9 Finanční subjekty**

Na procesu revitalizace se vzhledem k vysokým nákladům a dlouhodobému charakteru projektů zpravidla podílí také národní nebo mezinárodní banky, které investorům poskytují úvěry. Banky před poskytnutím úvěru každý projekt i jeho investora podrobně prověřují na potenciální rizika (Dvořáková Líšková et al., 2016).

### **3 Revitalizace brownfieldů**

Revitalizace brownfieldu je složitým procesem, který vyžaduje provedení celé řady pečlivě koordinovaných kroků. Proces zpravidla začíná rekultivací pozemku. Pod tímto krokem si můžeme představit činnosti směřující k obnovení podmínek na

brownfieldu s cílem uvést jej co nejlíže ke stavu nezastavěné zelené louky. Tento krok bývá charakterizován vysokými náklady a často je pro jeho realizaci nutná podpora veřejného sektoru. Dalším krokem je definování cílů projektu a projektová příprava. Zde se jedná především o provedení nutných rizikových analýz a ohodnocení pozemku, odhadu nákladů a harmonogramu projektu, zajištění finančních prostředků a výběr dodavatelů. Následuje asanace a případná demolice. Během tohoto kroku jsou z pozemku likvidovány nebezpečné odpady a pokud je to součástí projektu, odstraněny původní budovy. V případě odstraňování staveb se tento krok stává velice nákladným, obzvláště, pokud samotné budovy obsahují nebezpečné materiály jako např. azbest apod. Proces čištění pozemku od odpadu pokračuje dekontaminací, během které je odstraňován zbylý odpad či kontaminované zeminy. Tento krok může být v závislosti na míře kontaminace časově i technologicky velmi náročný. Aby mohly být zahájeny na pozemku stavební práce, je potřeba nejprve provést stabilizaci terénu, teprve poté je možné pokračovat samotnou výstavbou či přestavbou budov. Rovněž je nutné zajistit technickou infrastrukturu pro objekty, tzn. napojení na vodovodní řád, distribuční soustavy energií, telekomunikační sítě apod. Úprava místní dopravní infrastruktury je též nutná, aby odpovídala případnému zvýšenému pohybu osob souvisejícímu s novými funkcemi brownfieldu. V závěrečných dvou fázích probíhá jednak samotná výstavba projektu a dále pak jeho uvedení do fáze provozu a údržby. Fáze provozu a údržby je pro investora důležitá zejména v případě budov určených k pronájmu (Ferber et al., 2006).

Šilhánková (2006) proces revitalizace zasazuje do kontextu obecného modelu projektového řízení, který se skládá z přípravy, plánování, realizace, ukončení a vyhodnocení projektu. Uvádí, že revitalizační projekty bývají v praxi často velmi komplexní a specifické a z hlediska klasického modelu projektového managementu se uvedených pět kroků slučuje do následujících tří fází.

První fází je předprojektová příprava. Stěžejním bodem procesu revitalizace je definování záměru a cílů projektu, přičemž je nutné analyzovat a vyhodnotit předpoklady výstavby. Cíle by měly odpovídat principu SMART, tedy být specifické, měřitelné, akceptovatelné, reálné a termínované. Aby mohl projekt pokračovat do dalších fází je potřeba zajistit profesní a institucionální kapacity. Zároveň je vhodné alespoň rámcově vyhodnotit otázku financování. V České republice je investiční proces zpravidla řízen odbory úřadu, případně magistrátu města, samotná faktická stránka revitalizace musí být řízena týmem odborníků. Součástí předprojektové přípravy by mělo být také vytipování rizik projektu (Šilhánková, 2006).

Druhou fází je samotný projekt. Projekt by měl být spuštěn vypracováním urbanistických, ekologických, ekonomických, společenských a strategických analýz. Na základě těchto analýz je možné pokračovat vytvořením konceptu řešení a vyhodnocením jeho proveditelnosti pomocí urbanistické studie nebo konceptu regulačního plánu. Urbanistickou studii je vhodné zpracovat v několika variantních návrzích a začlenit do plánovacího procesu veřejnost. V rámci projektu by měla být

vypracována také ekonomická studie proveditelnosti zamýšlené revitalizace. Před touto studií je však dobré zpracovat nejprve tzv. pre-feasibility study, která se projektem a jeho variantami zabývá rámcově. Na základě výstupů z této studie je pak možné projekt ještě upravovat, než vstoupí do fáze studie proveditelnosti. Po případné úpravě projektu je možné řešit harmonogram a zajištění finančních prostředků. Harmonogram by měl zohledňovat jak časové, tak finanční kapacity realizačního týmu a investora (Šilhánková, 2006).

Ačkoliv počáteční rozhodování o projektu často probíhá na bázi intuice, je dobrou praxí v rámci předprojektové přípravy zpracovat zmiňovanou pre-feasibility study. Vytváří totiž základní počáteční analýzu zkoumající více identifikovaných možností řešení daného projektu, a i když se zaměřuje spíše na koncepční řešení jednotlivých možností a nezachází do přílišného detailu, poskytuje užitečnou plošnou analýzu vhodnosti podmínek pro jednotlivé varianty. Může tedy ověřit, zda intuice projektového manažera opravdu koresponduje s objektivními finančními, tržními, technologickými a jinými faktory (Doležal, 2016).

Jestliže z pre-feasibility study vyplyne, že jednu nebo více zkoumaných variant lze doporučit k podrobnějšímu prozkoumání, je následným krokem zpracování studie proveditelnosti. Studie proveditelnosti se již zaměřuje na jednu konkrétní variantu projektu a jejím cílem je daný projekt popsat ve větší míře detailu a najít nejvhodnější postup pro jeho realizaci, provoz a ukončení. Tato studie může být pojata z mnoha úhlů pohledu, nejčastější je však technickoekonomická perspektiva, která se zabývá jak ekonomickými, tak technologickými aspekty projektu (Doležal, 2016).

Třetí fáze se skládá z realizace, vyhodnocení a monitoringu projektu. Realizace by měla následovat stanovený harmonogram a měla by být monitorována a průběžně vyhodnocována s ohledem na dodržování finančních, časových, ale také kvalitativních aspektů projektu (Šilhánková, 2006).



OBRÁZEK 3 SCHÉMA POSLOUPNOSTI JEDNOTLIVÝCH ČINNOSTÍ PROJEKTOVÉHO ŘÍZENÍ (BURESWORKS, 2024)

### 3.1 Analýza prostředí brownfieldu

Jak bylo popsáno v předešlé kapitole, samotná fáze projektu začíná zpracováním řady analýz, které mají účel zmapovat prostředí, ve kterém se brownfield nachází. Prostředí je přitom zkoumáno z několika hledisek (Šilhánková, 2006):

- z hlediska urbanistického,
- ekologického,
- ekonomického,
- společenského,
- strategického.

Všechny výše popsané analýzy dohromady pomáhají rozhodnout o přijetí nebo odmítnutí různých uvažovaných variant využití revitalizovaného brownfieldu. V současné době se pracuje s předběžnou studií proveditelnosti, která zhodnocuje různé možné návrhy a rozhoduje o případném pokračování v dalších podrobnějších krocích. Předběžná studie proveditelnosti obsahuje strategii projektu, umístění a velikost plánovaného provozu, personální a organizační uspořádání, analýzu konkurence a časový plán projektu. Další část se věnuje ekonomické realizovatelnosti pro možné porovnání různých návrhů (Sieber, 2004).

### **3.1.1 Urbanistická analýza**

Klíčovým faktorem, který má vliv na proces revitalizace brownfieldu je jeho urbanistické prostředí. Lokalita určená k revitalizaci a rekonverzi brownfieldu je analyzována z hlediska velikosti, polohy ve městě a dopravní dostupnosti. Studuje se stávající a navrhovaná funkce prostoru dle územní plánovací dokumentace. Urbanistická analýza se tedy soustředí na funkci, prostor a provoz (Šilhánková, 2006):

- Funkce lokality znamená její zamýšlené využití, jako např. bydlení, občanská vybavenost, výroba apod. Územní plán pro každou funkci stanoví hlavní přípustné využití, přípustné využití doplňkové a využití nepřípustné. V případě, že projekt revitalizace není v souladu s přípustným využitím, je nutné zažádat o změnu územního plánu, čemuž však nemusí vždy být vyhověno a pokud ano, nese to s sebou obvykle prodloužení celého procesu revitalizace.
- Prostor je analyzován především s ohledem na hustotu zástavby, množství volných nezastavěných míst, stáří budov, kompozici, jeho historický vývoj a také památkovou ochranu. Vhodné je zaměřit se na vývoj lokality v nedávné minulosti a zohlednit případné nerealizované projekty a důvody, které k jejich zastavení vedly.
- Z hlediska provozu se řeší dva aspekty – dopravní infrastruktura a technická infrastruktura. Dopravní infrastruktura je při výstavbě nových projektů často omezujícím faktorem a z toho důvodu je potřeba důkladně vyhodnotit její stávající kapacity, aby nedošlo k jejímu případnému přetížení. V rámci dopravní analýzy by měla být věnována pozornost dopravnímu napojení nejen pro automobily, ale především pro městskou hromadnou dopravu, cyklistickou dopravu a pěší. Technická infrastruktura je neméně důležitá. V analýzách je nutné se zaměřit na její technický stav, vzdálenost přípojek od brownfieldu, její kapacitu, ale také vývoj cen energií, tam kde se nabízí více alternativ.

### **3.1.2 Ekologická analýza**

Ekologická analýza má za cíl zjistit kvalitu životního prostředí v lokalitě revitalizovaného brownfieldu. Jak bylo popsáno, bývají brownfieldy často zatíženy kontaminací plynoucí z jejich předchozího využití. Potřeba je však analyzovat nejen samotný pozemek, ale také jeho okolí. Zde hraje roli například kvalita ovzduší, vody nebo obecné složení půdy v dané lokalitě. Dále lze analyzovat také biodiverzitu místní přírody, hladinu hluku či rizika výskytu přírodních katastrof, jako například povodní (Ferber et al., 2006).

### 3.1.3 Ekonomická analýza

Účelem ekonomické analýzy je zjistit majetkoprávní vztahy, hodnotu nemovitosti a provést průzkum místního trhu nemovitostí a trhu práce. Zjištění majetkoprávních vztahů pozemku je důležitou součástí ekonomické analýzy (Šilhánková, 2006).

- Velkou překážkou v procesu revitalizace brownfieldů bývají vlastnické vztahy. V tomto ohledu má velký vliv ochota a schopnost vlastníků jednat, práva jiných osob vztahující se na pozemek včetně těch, která nejsou veřejně dohledatelná jako např. nájmy, leasing apod. a úvěrová rizika. Někteří vlastníci nejsou schopni se o své brownfieldy starat a revitalizovat je, ať už z důvodu chybějícího zájmu na obnově pozemku či nedostatku potřebných finančních prostředků. Z toho důvodu je klíčové, aby, pokud revitalizace není v zájmu majitele, o ni měla zájem samospráva a převzala v tomto procesu iniciativu. Samospráva takto může činit například pomocí výše nastíněných nástrojů územního plánování nebo poskytováním poradenské pomoci vlastníkům. Situace se však dále může komplikovat rostoucím počtem vlastníků. Pozemky, které mají jednoho vlastníka mívají zpravidla nejsnazší procesy revitalizace. Pokud je spoluvlastníků více, je často obtížné dosáhnout konsenzu na realizaci projektu (Ferber et al., 2006).
- Hodnotu nemovitosti je možné oceňovat pomocí metody přímé a nepřímé. Přímá metoda vychází z ceny za 1 m<sup>2</sup> pozemku stanovené normativami, či ze sledování cen. Ceny je možné sledovat buď dlouhodobým průzkumem prodejních cen, nebo graficky cenovými mapami, ve kterých jsou zaznamenané skutečné prodejní ceny obsažené v kupních smlouvách. Mezi nepřímé metody se řadí metoda polohových tříd, která cenu pozemku určí na základě jeho podílu na celkové hodnotě nemovitosti, nebo výnosová metoda, která pozemek oceňuje z pohledu výnosů plynoucích z provozu (Šilhánková, 2006).
- Průzkumy trhu u komerčních projektů územního rozvoje jsou často prováděny samostatně pro každé funkční využití. Cílem je získat informace o nabídce a poptávce, standardu kvality a cenové hladině. Průzkum zkoumá současný stav, změny během realizace a ekonomickou návratnost projektu. Zahrnuje identifikaci cíle, vymezení předmětu, analýzu poptávky a vytvoření závěru. Týká se trhu s byty, kancelářskými prostory a maloobchodními prostory (Šilhánková, 2006).
- Při tvorbě analýzy trhu se zohledňují údaje o věkové struktuře, dosaženém vzdělání, struktuře vzdělání, pohlaví a dojížděcí za prací do daného regionu. Tato analýza se zaměřuje pouze na část produktivní populace. Hodnotí lidský kapitál města či obce, s důrazem na znalosti a produktivitu. Nezaměstnanost je dalším důležitým faktorem, který ovlivňuje vnímání dané lokality (Šilhánková, 2006).

### **3.1.4 Společenská analýza**

Během procesu revitalizace brownfieldů je nutné aplikovat také společenské analýzy, jež jsou ovlivněny interakcemi mezi jednotlivci. Základními složkami takové analýzy jsou lidé, činnosti a výtvoři lidské aktivity. Společenská analýza zkoumá dva základní aspekty: demografické charakteristiky a sociální faktory. Pro budoucí rozvoj daného území je klíčové znát demografickou strukturu jeho obyvatelstva. Mezi významné demografické charakteristiky patří věková skladba, pohlaví, úroveň vzdělání a rodinný stav. Povědomí o věkové struktuře obyvatelstva města může naznačit, jaké specifické požadavky bude cílová skupina klást na dané území. Předmětem společenské analýzy jsou také sociální faktory, přičemž probíhá zkoumání a popis společenských jevů na základě shromážděných informací. Tento výzkum se převážně soustředí na hodnocení vztahů mezi lidmi a vybraným prostředím. Pro tento účel je možné použít řadu metod, jako je například dotazníkové šetření, mapování chování na dané lokalitě, sčítání nebo sledování pohybu (Šilhánková, 2006).

### **3.1.5 Strategická analýza**

Z hlediska strategické analýzy existuje několik metod, jako např. maticový model, BCG matice nebo Porterův model. Jako nejznámější se však jeví analýza SWOT. Podstatou analýzy SWOT je posouzení faktorů a podmínek, které ovlivňují projekt, a to jak pozitivními – silnými stránkami a příležitostmi – tak těmi negativními – slabými stránkami a hrozbami. Klíčové faktory jsou následně charakterizovány a v některých případech ohodnoceny bodově ve čtyřech kvadrantech tabulky. Informace pro tvorbu této tabulky lze získat různými způsoby, například prostřednictvím již provedených analýz, rozhovorů, porovnáním s konkurencí nebo skrze diskuse v týmu. Je zásadní, aby analýza byla objektivní, a to lze dosáhnout zapojením širší skupiny zainteresovaných subjektů nebo konzultací s dalšími odborníky (Půček a Koppitz, 2012).

Analýza SWOT má dvě hlavní složky – vnitřní a vnější. Vnitřní analýza se soustředí na identifikaci silných a slabých stránek dané lokality, které se poté porovnávají se silnými a slabými stránkami ostatních konkurenčních oblastí. To může zahrnovat zkoumání kvality života, pracovní síly, stavu nemovitostí a infrastruktury, a rovněž podpory pro podnikání. Naopak vnější analýza se zaměřuje na identifikaci příležitostí a hrozeb. Může zahrnovat budoucí využití prostoru pro nové uživatele nebo sociálně-kulturní aspekty spojené s obnovou průmyslových oblastí (Šilhánková, 2006).

## **3.2 Odhad rizik**

Revitalizace brownfieldu je jako každý projekt spojena s určitými riziky, která je nutné předvídat. V kontextu projektů revitalizace brownfieldů je možné tato rizika zařadit převážně do kategorie rizik spojených s vlastním provedením projektu. Jedná se zejména o rizika plynoucí ze složitosti a komplexity projektu a jeho časové a finanční



náročnosti. Rizikovými faktory ale mohou být také partnerství mezi veřejnou správou a soukromými investory, míra zkušenosti a organizace veřejné správy, tedy rizika organizační, nebo rizika obsahová týkající se změn ekonomického, legislativního nebo politického prostředí (Šilhánková, 2006).

V porovnání s realizací projektů „na zelené louce“ se projekty na brownfieldech liší především např. rizikem redevelopment. V rámci projektu je nutné důkladně zvážit, zda dispozice revitalizovaného objektu či pozemku skutečně vyhovují požadavkům na plánované znovuvyužití. Nejedná se přitom pouze o prostorové dispozice, ale také o vztah veřejnosti k objektu či pozemku (Šilhánková, 2006).

Dalším specifickým rizikem bývají ekologické faktory spojené s potenciální kontaminací brownfieldu. Pro účel vyhodnocení tohoto rizika se vypracovávají ekologické audity či studie, obvykle s odbornou asistencí. Informace ke kontaminaci pozemků přitom bývají majiteli často zatajovány kvůli obavám z možných právních následků (Fitzgerald a Leigh, 2002)

V některých případech mohou revitalizované objekty být památkově chráněné a je tedy nutné provést evaluaci, zda jejich plánovaná funkce odpovídá architektonickému charakteru a historické hodnotě budovy, případně i jeho okolí (Šilhánková, 2006).

V neposlední řadě bývá specifickým rizikem revitalizace adekvátnost sanačních technologií. V tomto ohledu je nutné posoudit, jestli jsou technologie používané na sanaci pozemku dostatečné pro docílení žádaného výstupu sanace. K ověření se zpravidla provádí prověrka dodané technologie a jejího provozu nezávislým znalcem v oboru. Výše zmíněná rizika jsou ta základní, nejčastější, každý projekt však má svá vlastní specifická rizika (Ferber et al., 2006).

### **3.3 Odhad nákladů a časového harmonogramu**

Prvním krokem při sestavování celkového odhadu nákladů je analýza investičních nákladů spojených s revitalizací daného areálu. Zahrnuje stanovení nákladů na pozemky, které mohou zahrnovat vykoupení nemovitostí, nájemné, nebo právní služby spojené například s řešením věcných břemen. Dále se zkoumají náklady na předprojektovou a projektovou přípravu, jako jsou výběrová řízení, urbanistické studie a stavební dozor. Na základě technického návrhu a celkového rozsahu revitalizace se odhadují náklady na stavební práce, jako je úprava terénu, infrastruktura, silnice, zeleň atd. Následuje výčet provozních nákladů a nákladů na údržbu, zahrnující všechny servisní činnosti. Nakonec se ze všech dílčích nákladů zpracuje celkový souhrn (Šilhánková, 2006).

Časový harmonogram projektu by měl podrobně popisovat jednotlivé kroky revitalizace a stanovit jednak odpovědné osoby činností, ale také kritéria pro jejich splnění. Důležité je přitom zohledňovat také tok finančních prostředků a vytvořit

přehled spotřeby zdrojů v čase. V případě, že investorem je město, je tedy nutné schválení harmonogramu v radě či v zastupitelstvu města. Časový harmonogram by měl obsahovat začátek a konec každé činnosti a dobu jejího trvání, také by měly být vyznačeny vztahy mezi jednotlivými činnostmi (Šilhánková, 2006).

Výpočet časového odhadu obvykle probíhá pomocí síťových grafů vytvořených na základě metody CPM (Critical Path Method), nebo PERT (Program Evaluation and Review Technique) (Šilhánková, 2006).

K vyhodnocování se nejčastěji používá Ganttův diagram. Ganttův diagram znázorňuje dobu trvání činností a jejich vzájemné vztahy graficky. Zpravidla se zpracovávají na více úrovních od obecné obsahující fáze projektu, až po podrobné věnující se jednotlivým podprojektům (Ottosson, 2012).

### **3.4 Historicky hodnotné budovy**

U historických budov často dochází ke stavu, kdy je jejich technická, morální a ekonomická hodnota nižší než hodnota historická. V některých takovýchto případech je společnost chráněna ochrannými mechanismy – např. v České republice tuto roli plní Národní památkový ústav (NPÚ). U kulturních staveb tuto hodnotu společnost zpravidla vnímá, hodnota průmyslových staveb naopak často vnímána není. Historickou hodnotu stavby tvoří rysy jako její jedinečnost, umělecká nebo řemeslná kvalita, propojení s důležitými událostmi a osobnostmi nebo její role v rámci urbanistického či krajinného kontextu (Ferber et al., 2006).

Historické budovy, především průmyslové, se vzhledem k jejich vysokému počtu i rozměrům často potýkají s problémem převisu jejich nabídky nad poptávkou, což komplikuje proces jejich revitalizace. Majitelé či potenciální investoři se navíc v realizaci svého záměru často cítí omezeni památkovou ochranou. Řešením je tedy kompromis jak na straně investora, tak na straně institucí památkové ochrany, který umožní zachovat podstatu historické hodnoty budovy ale zároveň ji upravit novým potřebám (Ferber et al., 2006).

### **3.5 Podporování udržitelného územního rozvoje**

Hlavním cílem revitalizace brownfieldů z pohledu územního rozvoje by mělo být odstranění prostorových a psychologických bariér, které způsobují, a jejich propojení s okolním prostředím při současném respektování a rozvoji místních podmínek (Ferber et al., 2006).

Klíčovým prvkem pro úspěšnou revitalizaci je znalost místního kontextu, ve kterém se brownfield nachází. Brownfieldy mívají zpravidla velmi negativní image, což souvisí s jejich zpustošeným stavem a bezpečnostními riziky (ať už vnímanými či skutečnými), které představují. V mnoha případech se však může jednat o architektonicky nebo historicky hodnotné stavby či lokality. Z toho důvodu je žádoucí

zvážit vhodný kompromis mezi zachováním tzv. *geniu loci* lokality a naplnění zamýšlených nových funkcí. Takovéto nacházení urbanistických synergií může tam, kde je to žádoucí, zachovat určitou kontinuitu území a může také přispívat k udržitelnosti ve smyslu vytváření synergií ekologických, společenských nebo ekonomických (Ferber et al., 2006).

Důležitost využívání již existujících prostor je také zmiňována v dokumentu Evropské komise „Roadmap to a Resource Efficient Europe“ z roku 2011. Zde je na problematiku nahlíženo z perspektivy ekologického pilíře udržitelného rozvoje a nakládání s půdním fondem. Dle dokumentu by měly být prioritizovány projekty realizované na *brownfieldech* za účelem dosažení kompaktnější zástavby, a tedy efektivnějšího nakládání s půdou, především v metropolitních oblastech (Rey et al., 2021)

Z hlediska udržitelnosti záměru revitalizace je velmi důležité jednak plánování s participací místních obyvatel a jednak zaměření se na několik dílčích aspektů. V první řadě je potřeba znát historický i současný význam lokality pro její okolí a zohlednit tyto skutečnosti v zamýšleném projektu. Nutností je také minimalizovat potenciální nežádoucí důsledky projektu a posoudit celkovou bilanci všech pozitivních i negativních dopadů pro okolí. Projekt by měl být co nejlépe integrován do celkové urbanistické struktury okolí a zohledňovat co nejvíce jeho potřeby. Pokud je tento proces úspěšný, může z pohledu obyvatel vést k následujícím výhodám (Ferber et al., 2006):

- lepší nabídka zdravotnických a či rekreačních prostor a zařízení,
- větší dostupnost sportovních zařízení,
- zkrácení docházkových vzdáleností k obchodům a službám,
- více možností trávení volného času, například v kulturních zařízeních nebo v restauracích a kavárnách,
- lepší dostupnost vzdělávacích a výchovných zařízení a sociálních služeb,
- bezpečnější prostředí vlivem oživení dříve zpustlých míst,
- růst cen nemovitostí v okolí,
- vytvoření či zachování specifické identity lokality,
- zvýšení počtu obyvatel či návštěvníků lokality.

Současně ale projekty za určitých okolností mohou vést k těmto nevýhodám (Ferber et al., 2006):

- zvýšená dopravní zátěž,
- růst cen nájmu a s ním spojené přemísťování společenských skupin,
- silnější konkurenční prostředí pro stávající lokální podniky.

Aby byl maximálním způsobem využit potenciál výše zmíněných výhod, je nutné, aby projekt navázal na své okolí pozitivním vztahem a podporoval místní komunitu. Ty lze podpořit zohledněním řady principů cílících na lepší dostupnost místních středisek, polyfunkčnost revitalizačních projektů a různorodost jejich

uživatelů, podporu pěší a cyklistické dopravy a udržitelnost nově vybudované infrastruktury. Udržitelnost místního prostředí přitom může být podpořena těmito prvky (Ferber et al., 2006):

- integrací otevřených prostor do okolí propojením různými dopravními módy,
- směřování hlavních průčelí na otevřené prostory za účelem zvyšování aktivity a bezpečnosti v nich,
- poskytováním aktivit pro různé skupiny lidí a různé denní doby,
- umístěním krajinných oblastí v dostupnosti pěší a cyklistické dopravy,
- využíváním existujících prostor jako např. zajímavých budov, výhledů či prostorů blízkých veřejné dopravě k umístění veřejných prostor,
- zohledňováním mikroklimatických podmínek při navrhování nových funkcí.

Úspěšná revitalizace brownfieldu může tedy nastartovat také změnu lokální společenské atmosféry a posunout ji pozitivním směrem. Zajišťují-li nové funkce intenzivnější pohyb osob a návštěvnost na daném území napříč všemi denními dobami, mohou přispívat k pestřejšímu životu místních obyvatel. Toto příjemnější prostředí pak dále může vést k silnější pozitivní identifikaci obyvatel s lokalitou svého bydliště a harmoničtějším mezilidským vztahům místní komunity (Rey et al., 2021).

# **PRAKTICKÁ ČÁST**

## 4 Metodika

Cílem diplomové práce je prozkoumat možnosti revitalizace usedlosti Šmukýřka a navrhnout vhodné řešení pro budoucí využití tohoto brownfieldu, které bude odpovídat principům udržitelného rozvoje území a přispěje k urbanistickému rozvoji Košířů. Na základě tohoto cíle a poznatků získaných během zpracování teoretické části práce byly stanoveny dvě výzkumné otázky:

- Jaké konkrétní urbanistické funkce jsou na území Košířů nedostatečně vyvinuté?
- Jakými způsoby by na ně mohl reagovat případný projekt revitalizace usedlosti?

První otázka bude zodpovězena provedením analýzy prostředí Košířů a městskou částí Praha 5 (MČ Praha 5), a to z hlediska územního rozvoje, ekonomického a ekologického prostředí, dopravní i technické infrastruktury, společenské struktury a strategických dokumentů MČ Praha 5 a celé Prahy. Na konci kapitol budou shrnuty pozitivní a negativní faktory působící v každé dílčí oblasti.

Odpověď na druhou otázku navazuje na otázku první. Bude popsán samotný brownfield a jeho historie. Jako inspirace pro koncepční řešení variantních návrhů na základě provedené analýzy budou představeny tři typově podobné revitalizované objekty. Následně budou jednotlivé koncepty představeny a porovnány v závěrečném vyhodnocení. Jelikož při současné vlastnické struktuře nelze očekávat, že by spoluvlastníci usedlost rekonstruovali a dali ji novou funkci, jeví se jako nejpravděpodobnější cesta k revitalizaci odkup nemovitosti MČ Praha 5.

Praktická část této práce je tedy koncipována jako impuls a inspirace pro MČ Praha 5 k řešení současného stavu.

Usedlost Šmukýřka byla vybrána zejména pro její historický význam, ale také protože je představitelem v ČR poměrně početného typu brownfieldů tvořených historickými budovami, které byly po revoluci vráceny do soukromého vlastnictví majitelům, kteří nyní již v řadě případů nemají dostatečné prostředky pro jejich údržbu, mají komplikované vlastnické vztahy, nebo bydlí v zahraničí a nemají na revitalizaci těchto objektů sami zájem. Místními obyvateli je chátrání Šmukýřky vnímáno negativně právě kvůli zmíněné historické hodnotě budovy a nevyužitému území, které představuje. Okolí usedlosti v posledních dvou desetiletích navíc bylo předmětem intenzivní developerské výstavby, která se soustředila výhradně na funkci bydlení a zanedbávala přitom rozšiřování ostatních urbanistických prvků.

# 5 Usedlost Šmukýřka

## 5.1 Základní údaje o pozemku

U zkoumaného brownfieldu se jedná o opuštěnou zemědělskou usedlost v klasicistním slohu s rozsáhlým dvorem a zahradou. Nachází se v MČ Praha 5, v městské čtvrti Košíře, v lokalitě Šmukýřka. Okolí usedlosti tvoří především menší bytové domy a řadové a vilové domy. Na jih od usedlosti se v údolí rozléhá menší městský les, jež je součástí přírodního parku Košíře-Motol.



OBRÁZEK 4 USEDLOST ŠMUKÝŘKA (VLASTNÍ)

Brownfield je zemědělského původu. Není evidován v národní databázi brownfieldů CzechInvest ani v žádné jiné databázi a nebyl tedy žádnou organizací označen kategorií klasifikace CABERNET. Na základě níže provedených analýz okolního prostředí a charakteru samotného brownfieldu však lze předpokládat, že patří do skupiny B, u které jsou nutné určité investiční pobídky či jiné formy participace veřejného sektoru.

Usedlost se vyznačuje komplikovanými vlastnickými vztahy. Areál, který je v rámci této práce uvažován k revitalizaci, se skládá z celkem 15 parcel. Celková rozloha zkoumaného areálu činí zhruba 14 400 m<sup>2</sup>.

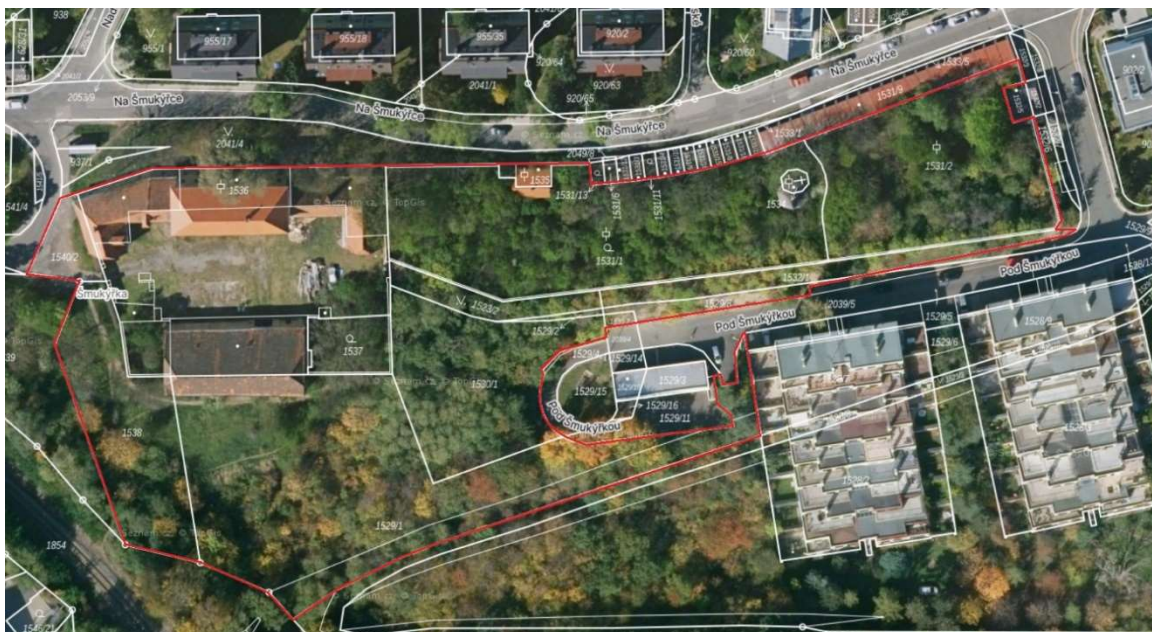
TABULKA 1 PARCELY ZKOUMANÉHO BROWNFIELDU (VLASTNÍ; ČUZK, 2024)

Parcela č.	Katastrální území	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1523/2	Košíře	249
1529/1		3 450
1529/2		23
1529/8		155
1530/1		1 261
1530/2		21
1531/1		2 603
1531/2		1 750
1532/1		404
1534		26
1535		55
1536		2 843
1537		249
1538		1 092
1540/2		210
<b>Celkem</b>		<b>14 391</b>

Všech 15 relevantních parcel se nachází ve vlastnictví dohromady 9 fyzických osob, které parcely v tomto počtu většinou spoluvlastní. U některých parcel se však vlastnická struktura liší a nevlastní je všech 9 osob dohromady. Na obrázku níže je pro lepší přehlednost znázorněno ohraničení výsledného perimetru uvažovaného areálu. Ve vlastnictví majitelů se nachází ještě další, na západ a na jih navazující pozemky. Ty však byly vzhledem k jejich nevhodné poloze v prudkém svahu a železniční trati vedoucí v těsné blízkosti z úvah projektu revitalizace vynechány.

Při terénní prohlídce brownfieldu bylo během pohovoru s osobami, pracujícími pro filmové studio, nacházejícími se v daný den na dvoře usedlosti zjištěno, že je objekt v současné době využíván pro natáčení filmů. Dle zjištěných informací jsou majitelé usedlosti potomci posledních vlastníků, kteří ji vlastnili před konfiskací státem za komunistického režimu. Současní majitelé se dle dostupných informací nemohou shodnout na budoucím využití usedlosti a podobě její revitalizace, a tak je v současném zchátralém stavu pronajata filmovému studiu, které ji využívá jako filmovou kulisu a sklad pro filmové relikvie.





OBRÁZEK 5 HRANICE ZKOUMANÉHO BROWNFIELDU (MAPY.CZ, 2023)

V severozápadní části pozemku se nachází samotná usedlost s dvorem. Na jih od usedlosti se nachází louka, která se svažuje směrem k železniční trati. Východní část pozemku je směrem od usedlosti ohraničena historickou zdí a z severu pak převážně garážovými domky. V blízkosti garáží je na pozemku umístěn malý domek o jednom podlaží a kaplička. Východní část pozemku tvořená zahradou usedlosti je celá porostlá divokou zelení, především listnatými stromy a křovinami.

Samotná usedlost se skládá z obytné části v klasicistním slohu a stodoly, které jsou spolu propojeny zdí ohraničující dvůr. Obytná budova je tvořena prostřední třípatrovou částí a dvěma jednopatrovými křídly na východ a západ. Střecha tohoto objektu je valbová a nachází se v dobrém technickém stavu. Dle dostupných informací je po nedávné rekonstrukci – přesné období rekonstrukce však nebylo možné zjistit. Fasáda obytné budovy se nachází ve velmi špatném stavu, ze zdí na mnoha místech padá omítka. Okna objektu jsou téměř všechna značně poškozena a mají rozbitá skla. Interiér usedlosti se dle dotazovaných zaměstnanců filmového studia nachází ve zrušovaném stavu. Plocha interiéru není známa, nicméně dle odhadu ze satelitních snímků činí zastavěná plocha této části zhruba 795 m<sup>2</sup>, což odpovídá po započtení druhého patra a půdního patra v dvoupatrové části budovy přibližně 560 m<sup>2</sup> interiérové plochy. Tento odhad vychází z konzervativního předpokladu, že zhruba 40 % půdorysných ploch tvoří zdivo.

Stodola stojí přes dvůr naproti obytné budově se rovněž nachází v chátrajícím stavu. Zde rekonstrukce střechy neproběhla, a tak je střecha v podstatně horším stavu, než je tomu u obytné části. Interiérová plocha je zde odhadována na cca 380 m<sup>2</sup>.

Stav domku a kapličky v zahradě usedlosti se nepodařilo podrobněji zjistit. Vzhledem ke stavu usedlosti však lze předpokládat, že se jak domek, tak kaplička budou nacházet v havarijním stavu. Dle informací poskytnutých zaměstnanci filmového studia se v domku a kapličce zdržují bezdomovci.

Usedlost má status nemovité kulturní památky. Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, jsou tedy její vlastníci povinni objekt „používat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu.“ V případě rekonstrukce nebo jiné úpravy usedlosti jsou její majitelé navíc povinni si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, jímž je v tomto případě Magistrát hl. m. Prahy. Dále musí v případě schválení Magistrátem hl. m. Prahy majitelé zamýšlené úpravy a způsob využití projednat s Národním památkovým ústavem. Z hlediska revitalizace objektu tedy status kulturní památky představuje značné omezení co do možností využití (Česko, 1987).

## **5.2 Historie usedlosti Šmukýřka**

První zmínky o usedlosti Šmukýřka se datují do počátku 18. století, dle informací zveřejněných oborem památkové péče hl. m. Prahy se ale pravděpodobně na místě usedlosti již mnohem dříve nacházel vinný lis, jelikož se na svahu původně nacházela vinice. Název usedlosti vznikl odvozením od povolání jednoho z jejích majitelů, který prodával tzv. šmuky – různé drobné předměty a doplňky převážně dekorativního charakteru (Geocaching, 2017). Ve 20. letech 19. století prošla usedlost rekonstrukcí, která ji dala dnešní podobu v klasicistním stylu. Od poloviny 19. století až do roku 1921 objekt patřil rodině Linhartů, kterou zde chodil pravidelně navštěvovat Mikoláš Aleš. Ve vnitřku usedlosti se nachází uhlová skica erbu krále Jiřího z Poděbrad, patrně jediná dochovaná vlastní uhlová kresba od Mikoláše Aleše. Počátkem 50. let se hovořilo o přestavbě usedlosti na mateřskou školu. K přestavbě však nedošlo, a tak usedlost sloužila jako tzv. mičurinské políčko pro místní základní školu. Roku 1964 byla usedlost vyhlášena nemovitou kulturní památkou. Od 70. let plnila funkci skladu pro Pražský velkoobchod a později pro Městská divadla pražská. Po revoluci byla usedlost restituována do rukou potomků posledních soukromých vlastníků a od té doby chátrá (Prehis, 2015; NPÚ, 2015; Geocaching, 2017).



OBRAZEK 6 HISTORICKÁ PODOBA ŠMUKÝŘKY POČÁTKEM 20. STOLETÍ (GEOCACHING, 2017)

### **5.3 Praha 5 a Košíře**

Katastrální území Košíře je umístěno na území Městské části Praha 5. Městská část Praha 5 se nachází na levém břehu Vltavy v západní až jihozápadní části Prahy. Jedná se o jednu z největších městských částí Prahy podle rozlohy, tak i podle počtu obyvatel – její rozloha činí 27,49 km<sup>2</sup> (MČ Praha 5, b. r.) a k 31.12.2022 v ní žilo zhruba 93 tisíc obyvatel (ČSÚ, 2024a). Praha 5 je složena z několika původně samostatných obcí – Smíchov, Košíře, Motol, Hlubočepy, Radlice, Jinonice-Butovice, a Újezd (jižní výběžek Malé Strany). Praha 5 se vyznačuje velkou rozmanitostí svého území, nacházejí se v ní části s kompaktní městskou zástavbou, jako například Smíchov, vilové čtvrti, jako jsou kupříkladu Košíře, ale i chráněná přírodní území. Z hlediska topografie je Praha 5 charakteristická kopcovitým terénem. Na území dnešní MČ Praha 5 se od středověku nacházely převážně vinice, pole a dvory. Později od 16. století se na tomto území začaly objevovat letohrádky zakládané pražskými měšťany a šlechtici. Během 18. století se na Smíchově začaly objevovat první manufaktury, po kterých zde v průběhu 19. století nastal velký průmyslový rozmach, jehož důsledkem bylo rychlé rozrůstání se Smíchova. Roku 1838 získal Smíchov status pražského předměstí a roku 1850 se Smíchov stal městem (MČ Praha 5, b. r.).



OBRÁZEK 7 UMÍSTĚNÍ MĚSTSKÉ ČTVRTI KOŠÍŘE V KONTEXTU PRAHY (MAPY.CZ, 2024)

Košíře se nacházejí v severní části MČ Praha 5 mezi Smíchovem, Motolem, Radlicemi a Jinonicemi. Sahají od údolí dnes zatrubněného Motolského potoka přes severní svah kopce Vidoule. Rozloha katastrálního území je 3,2 km<sup>2</sup> a počet zde žijících obyvatel činil při Sčítání lidu, domů a bytů 2021 16 145 osob (ČSÚ, 2023). Jedná se o klidnou obytnou čtvrť s charakterem zahradního města, která je tvořena především obytnou zástavbou, skládající se z menších bytových domů, řadových domků a vil. Vzhledem k výše historickému významu Košířů se zde nachází také vysoký počet kulturních památek. Jedná se především o zemědělské usedlosti, patří mezi ně například Šmukýřka, Cibulka, Šalamounka nebo Turbová. První zmínky o osadě Košíře pocházejí z roku 1185 a ve 14. století za panování Karla IV. se objevují zmínky o zakládání vinic na tomto území pražskými měšťany. I Košíře byly značně dotčeny průmyslovým rozmachem 19. století – začaly se zde objevovat továrny a růst počet obyvatel, což souviselo především se stěhováním obyvatel do blízkosti průmyslového Smíchova, který lidem nabízel práci. V roce 1851 se Košíře na krátkou dobu staly součástí Smíchova, než se v roce 1859 staly opět samostatnou obcí. Roku 1896 byly Košíře povýšeny na město a roku 1922 se stejně jako Smíchov staly součástí Prahy (MČ Praha 5, b. r.).

## 5.4 Urbanistická analýza

### 5.4.1 Funkce území

V souladu s rezidenčním charakterem čtvrti je většina pozemků v okolí usedlosti podle platného územního plánu hl. m. Prahy určena k obytné zástavbě. Platný územní plán zde však počítá také s plochami veřejného vybavení, sportu, či ploch smíšených. Území disponuje také velkým podílem zelených ploch – nachází se zde

řada městských lesních ploch včetně části přírodního parku Košíře-Motol, který lemuje okolí usedlosti ze západu, jihu i východu.

Zaměříme-li se na samotnou usedlost, dle platného územního plánu hl. m. Prahy je východní část pozemku, ve které se nachází bývalá zahrada usedlosti, plochou parků, historických zahrad a hřbitovů (ZP). Samotná usedlost se nachází na pozemku vyčleněném jako všeobecně smíšená plocha (SV) a jižní část s loukou svažující se směrem k železniční trati a lesním porostem je určena jako plocha pro lesní porosty (LR). S výjimkou všeobecně smíšené plochy se brownfield nachází na nezastavitelném území. Dle návrhu Metropolitního plánu by funkce ploch měly zůstat stejné i do budoucna. Objekt se nachází v ochranném pásmu Památkové rezervace hl. m. Prahy. Charakteristiky jednotlivých dotčených ploch jsou následující (IPR, 2024a):

### **Parky, historické zahrady a hřbitovy (ZP):**

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **Všeobecně smíšené (SV):**

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## Lesní porosty (LR):

### Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

### Přípustné využití:

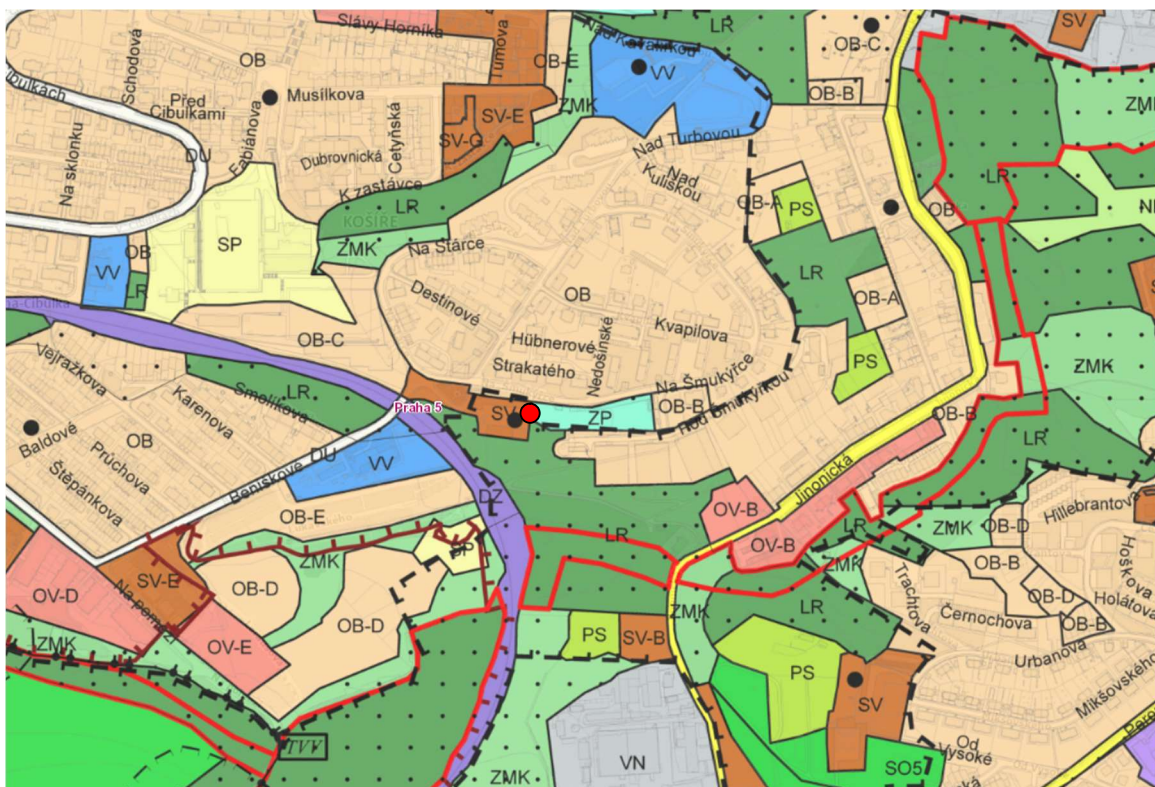
Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání, proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



OBRÁZEK 8 VÝSEK Z PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY (IPR, 2024B)

Dle evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (2024) není bezprostřední okolí brownfieldu ani samotný brownfield předmětem probíhajících či plánovaných změn.

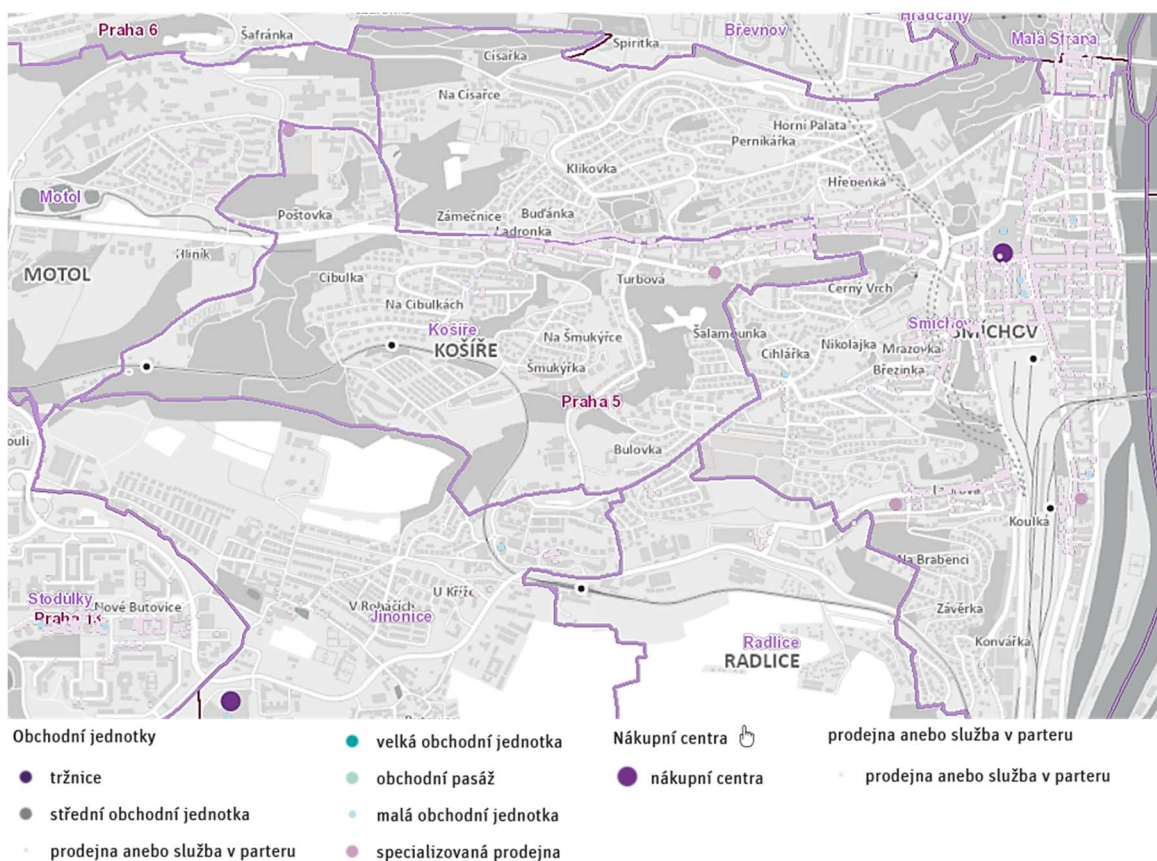


## 5.4.2 Občanská vybavenost

### Maloobchody

Maloobchodní síť v katastrálním území Košířů je soustředěna především podél ulice Plzeňská, přičemž mírně zasahuje i do lokality Na Cibulkách. V oblasti Šmukýřky, i celé jižní části Košířů, se však s výjimkou dvou menších obchodů s potravinami (Žabka a Cibulka Market v ulici Lerausova) nevyskytují prakticky žádné obchody, což pravděpodobně souvisí jednak s charakterem těchto lokalit odpovídajícím spíše zahradnímu městu, které nabízí velmi málo obchodních prostor. Obyvatelé Košířů tak nacházejí obchody především podél Plzeňské a na Smíchově, který naopak nabízí, mimo jiné díky nákupnímu centru Nový Smíchov, velmi hustou maloobchodní síť.

Studie „Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze v roce 2022“ Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) uvádí, že v Košířích je v současnosti evidováno více než 8 000 obyvatel na jednu plnosortimentní potravinářskou prodejnu. V celé Praze oproti tomu připadá průměrně zhruba 4 920 obyvatel na jednu prodejnu (Brabec et al., 2023).

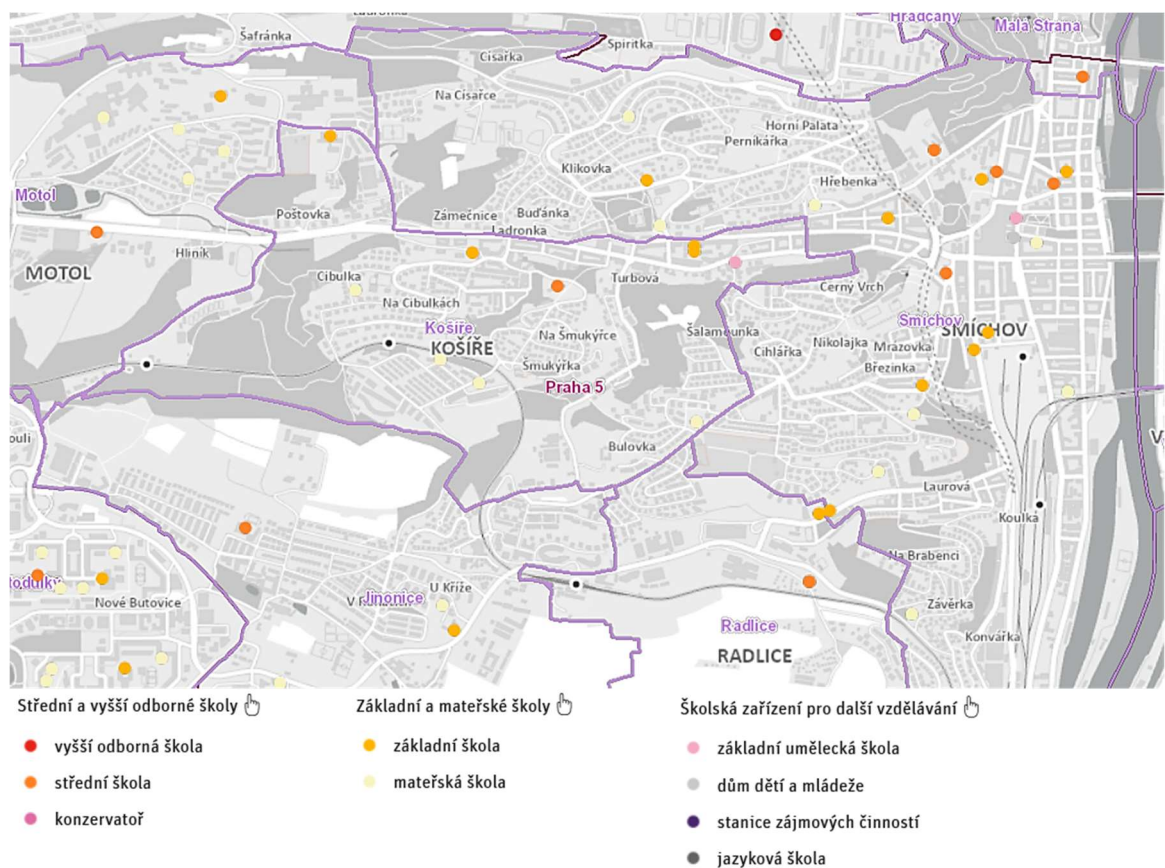


OBRÁZEK 9 MALOOBCHODNÍ SÍŤ (IPR, 2024C)

## Vzdělávací instituce

V Košířích se nachází celkem 11 vzdělávacích zařízení. Jedná se o pět mateřských škol, čtyři základní školy, jednu základní uměleckou školu a jednu střední školu. V blízkosti usedlosti se nachází v ulici Beníškové malé odloučené pracoviště ZŠ Praha 5 – Košíře, které na mapě IPR není zobrazeno. Dlouhodobě se v Košířích hovoří o výstavbě nové MŠ v ulici Na Výši, v posledních dvou letech však vedení MČ nezveřejnilo žádné informace týkající se průběhu projektu. Na sousedícím Smíchově se nachází řada dalších mateřských, základních i středních škol.

Reálná naplněnost MŠ v MČ Praha 5 se podle dat IPR pohybuje mezi 90 až 94 %, což je výše než celopražský průměr zhruba 90 %. Košíře se přitom v současnosti potýkají s odhadovaným kapacitním deficitem v rozmezí 50 až 99 míst. Základní školy jsou v MČ Praha 5 skutečně naplněny z méně než 80 %, a jsou tudíž pod celopražským průměrem 81 %. Konkrétně v Košířích ale činí současný odhadovaný deficit kapacit ZŠ více než 1 000 míst a děti tedy musí dojíždět do jiných čtvrtí (Brabec et al., 2023).

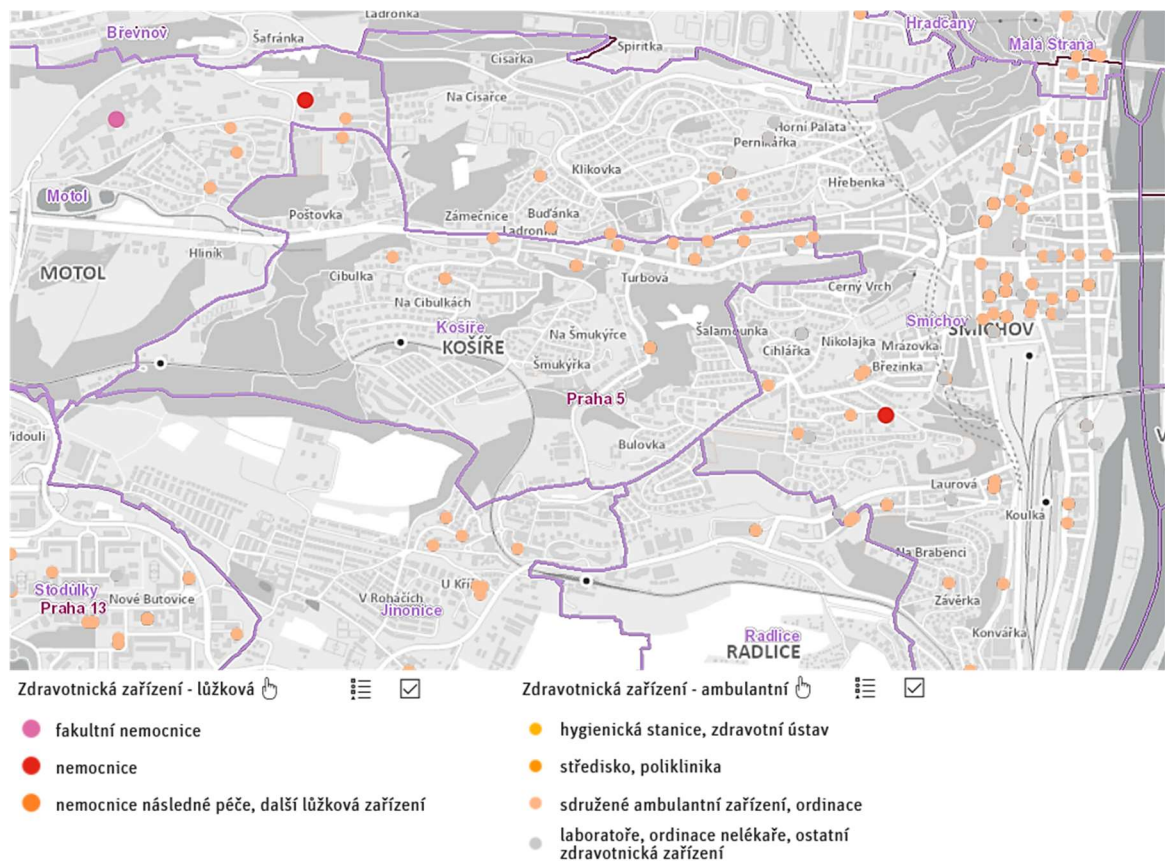


OBRÁZEK 10 VZDĚLÁVACÍ INSTITUCE (IPR, 2024C)

## Zdravotnické služby

Stejně, jako je tomu u maloobchodní sítě, koncentrují se zdravotnické služby především v blízkosti ulice Plzeňská. U zdravotnických zařízení na území Košířů se jedná především o zařízení poskytující služby zubní péče – nachází se zde tři stomatologické kliniky, tři menší stomatologické ordinace a jedna ortodontická ordinace. Praktická lékařská péče tu je poskytována třemi ordinacemi, z nichž jedna se zaměřuje na děti a adolescenty. Dále se tu nachází dvě psychiatrické ordinace, jedna ortopedická a jedna neurologická ordinace.

Dostupnost praktických lékařů je v Praze obecně dobrá a stejně je tomu i v MČ Praha 5, kde se počet obyvatel na ordinaci praktického lékaře pro dospělé i pro děti a dorost pohybuje poměrně blízko optimálních hodnot. Hůře jsou na tom v rámci MČ Praha 5 však Košíře, kde se počet obyvatel na ordinaci praktického lékaře pro dospělé i pro děti pohybuje mezi 1,36 až 1,94násobkem optimální hodnoty (Brabec et al., 2023).

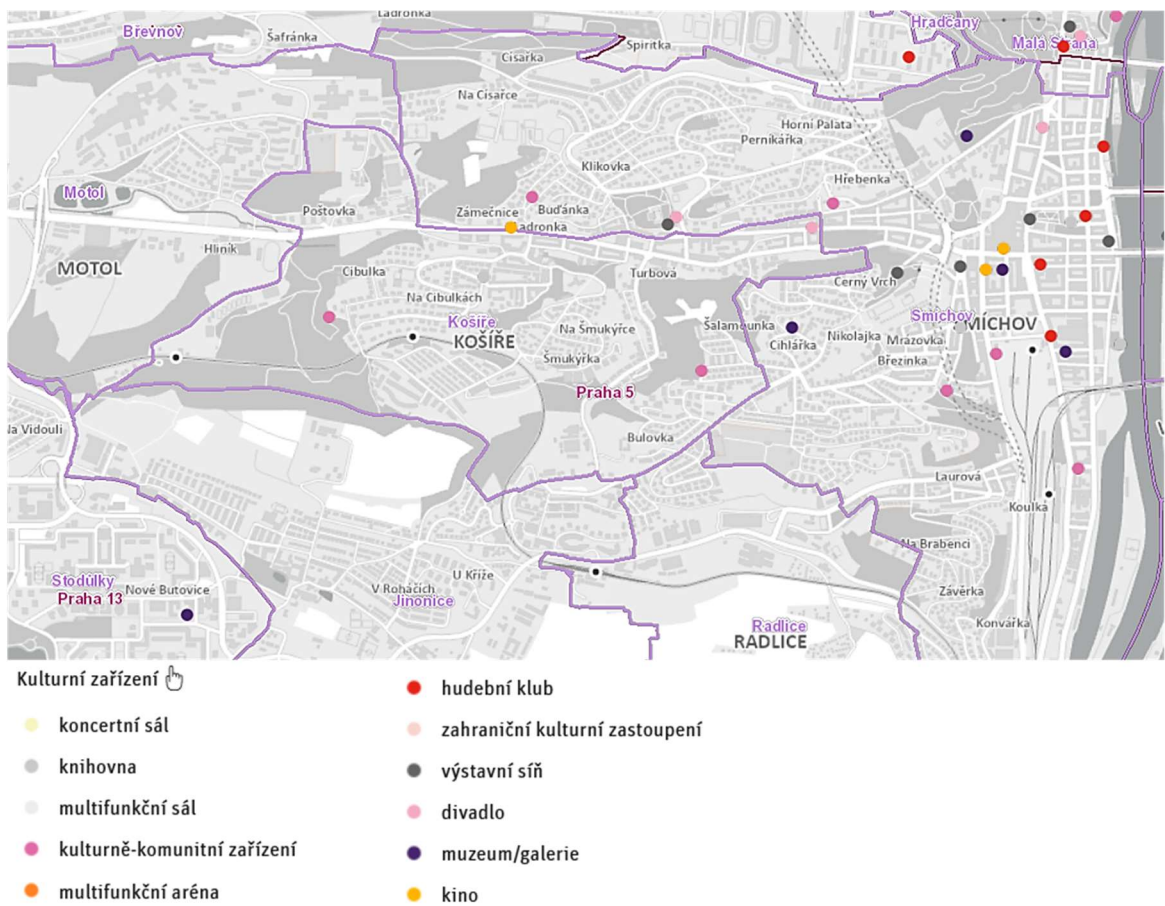


OBRÁZEK 11 ZDRAVOTNICKÁ ZAŘÍZENÍ (IPR, 2024C)



## Kulturní zařízení

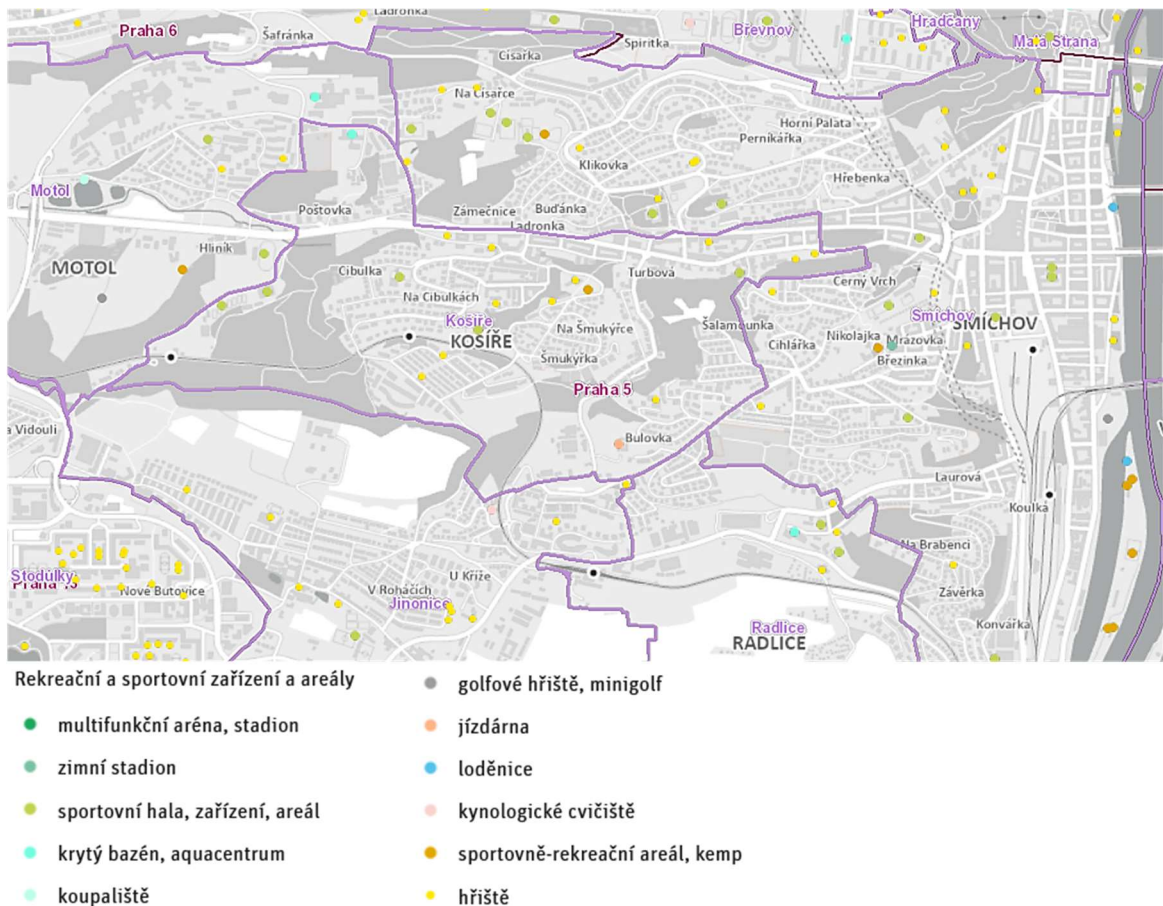
Součástí kulturní občanské vybavenosti v Košířích jsou kulturně komunitní zařízení Spolek Hájovna a Rodinné centrum MAM Prostor a místní pobočka Městské knihovny v Praze. Těsně za hranicemi katastrálního území Košířů je na ulici Plzeňská umístěno kino Kavalírka. Další kulturní zařízení se podobně jako u výše analyzovaných kategorií nachází opět především na Smíchově. Zde mohou obyvatelé navštívit řadu dalších kin, ale také hudební kluby, muzea nebo divadlo. Malá Strana a Staré Město pak nabízí nespočet dalších kulturních zařízení. Dle IPR je dostupnost kulturních zařízení v Košířích hodnocena v kontextu celé Prahy jako průměrná až dobrá (Brabec et al., 2023).



OBRÁZEK 13 KULTURNÍ ZAŘÍZENÍ (IPR, 2024c)

## Rekreační a sportovní zařízení

Košíře disponují rozvinutou rekreační a sportovní infrastrukturou čítající mnoho dětských hřišť a sportovních areálů. Východně od usedlosti se nachází rozsáhlý areál s fotbalovým hřištěm, dvěma tenisovými kurty a lezeckou stěnou. Tenis je v Košířích možné hrát také na dalších osmi kurtech umístěných v ulici U Tenisu. V okolí Košířům mohou obyvatelé navštěvovat další rekreační a sportovní zařízení v podobě bazénů, sportovních hal, ale také zimního stadionu nebo loděnice na Smíchově.



OBRÁZEK 14 REKREAČNÍ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ (IPR, 2024C)

### 5.4.3 Závěry územní analýzy

Z provedené územní analýzy vyplývá, že se usedlost nachází v atraktivním prostředí, které představuje dobrou rovnováhu mezi klidem a blízkostí k centru. Zkoumané území však trpí nedostatkem občanské vybavenosti prakticky všech druhů. Budování další obytné zástavby bez prvků občanské vybavenosti se tedy z tohoto hlediska nejeví jako vhodný budoucí vývoj. Případný projekt by naopak měl v ideálním případě přispívat k napravení stávající situace.

TABULKA 2 POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ FAKTORY Z HLEDISKA ÚZEMÍ (VLASTNÍ)

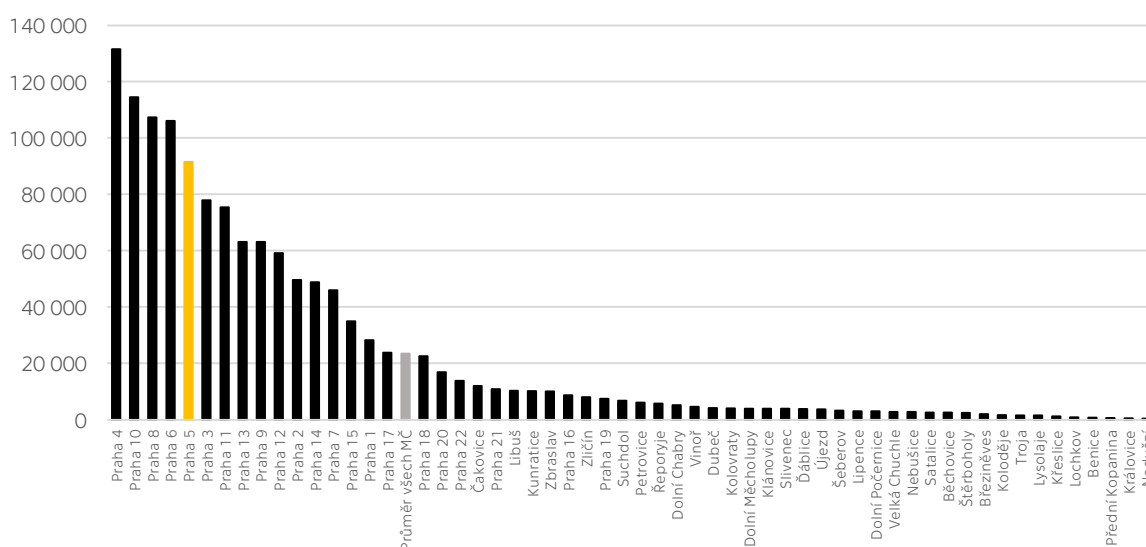
Pozitivní faktory	Negativní faktory
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klidná obytná čtvrť</li> <li>• Blízkost k centru Prahy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatek obchodů a služeb</li> <li>• Nedostatek vzdělávacích kapacit</li> <li>• Nedostatek ordinací praktických lékařů</li> <li>• Nedostatek sociálních služeb</li> </ul>

## 5.5 Společenská analýza

### 5.5.1 Demografie

V roce 2022 činil střední stav obyvatel MČ Praha 5 91 602 osob, což odpovídalo zhruba 7 % celkové populace v Praze, z hlediska počtu obyvatel se tedy řadí na páté místo MČ v Praze. Z uvedeného počtu obyvatel bylo 47 745 žen a 45 289 mužů (ČSÚ, 2024a).

Počet obyvatel MČ v Praze



GRAF 1 POČET OBYVATEL MČ PRAHA 5 VE SROVNÁNÍ S OSTATNÍMI MČ (VLASTNÍ; ČSÚ, 2024A)

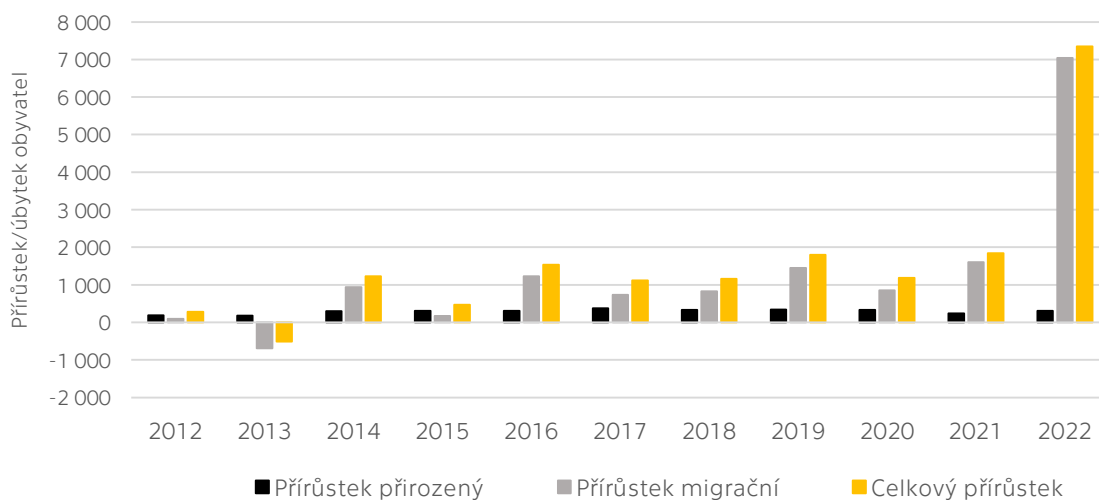
Průměrný věk obyvatel MČ Praha 5 činil v roce 2022 40,7 let a dlouhodobě vykazuje stabilitu okolo hodnoty 41 let. V celé Praze průměrný věk dosahuje 41,7 let, lze tedy pozorovat, že průměrný věk obyvatel MČ Praha 5 je v porovnání s průměrným věkem obyvatel celé Prahy o něco nižší. Při pohledu na věkové skupiny obyvatel lze pozorovat, že nejpočetnější skupinu tvoří obyvatelé v produktivním věku. Děti ve věku 0-14 let a obyvatelé starší 64 let jsou početně vyrovnané (ČSÚ, 2024b).

TABULKA 3 POČET OBYVATEL MČ PRAHA 5 A JEJICH VĚKOVÉ SLOŽENÍ (VLASTNÍ; ČSÚ, 2024B)

Rok	Počet obyvatel celkem	v tom ve věku			Průměrný věk
		0-14 let	15-64 let	65 a více let	
2012	81 443	11 455	57 276	12 712	40,8
2013	80 931	11 647	56 302	12 982	41,0
2014	82 159	12 058	56 824	13 277	41,0
2015	82 630	12 479	56 628	13 523	41,0
2016	84 165	12 898	57 404	13 863	41,0
2017	85 276	13 278	57 787	14 211	41,1
2018	86 432	13 674	58 230	14 528	41,0
2019	88 225	14 021	59 372	14 832	41,0
2020	89 405	14 308	60 041	15 056	41,0
2021	85 687	13 661	57 000	15 026	41,4
2022	93 034	15 081	62 558	15 395	40,7

MČ Praha 5 od roku 2012 zaznamenala poměrně silný růst obyvatelstva o více než 14 %. Růst souvisí především s kladnou migrační bilancí, a to zejména v roce 2022, kdy se do MČ Praha 5 nastěhovalo více než 7 000 nových obyvatel (ČSÚ, 2024b).

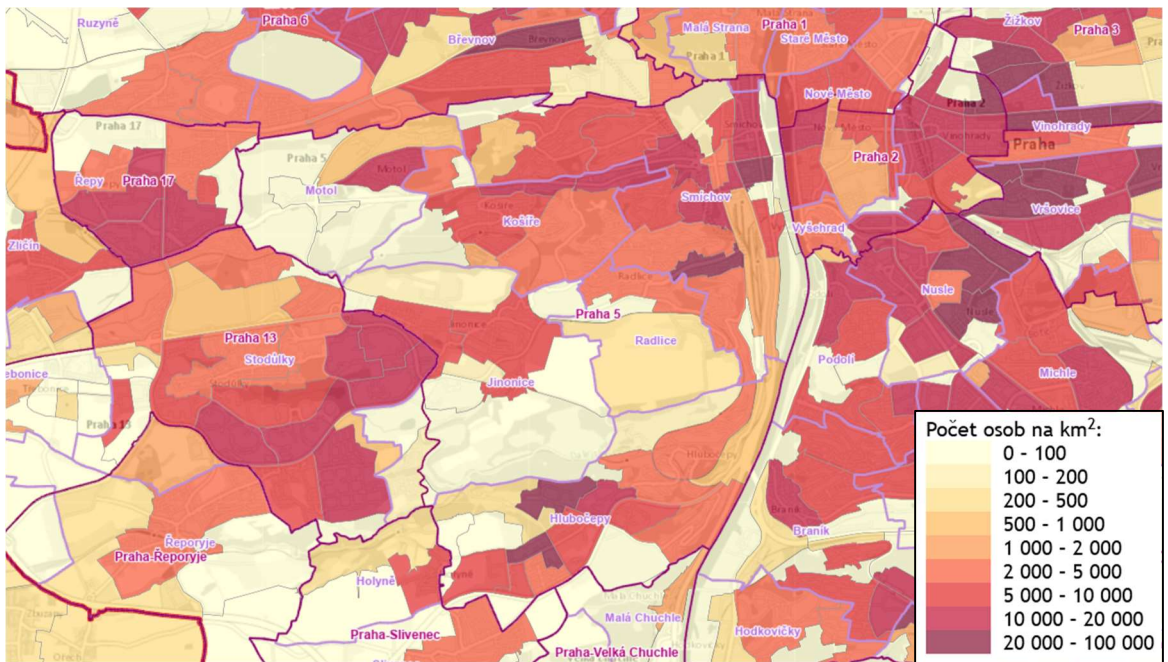
Přirozené a migrační přírůstky obyvatel MČ Praha 5



GRAF 2 POHYB OBYVATEL V MČ PRAHA 5 (VLASTNÍ; ČSÚ, 2024A)

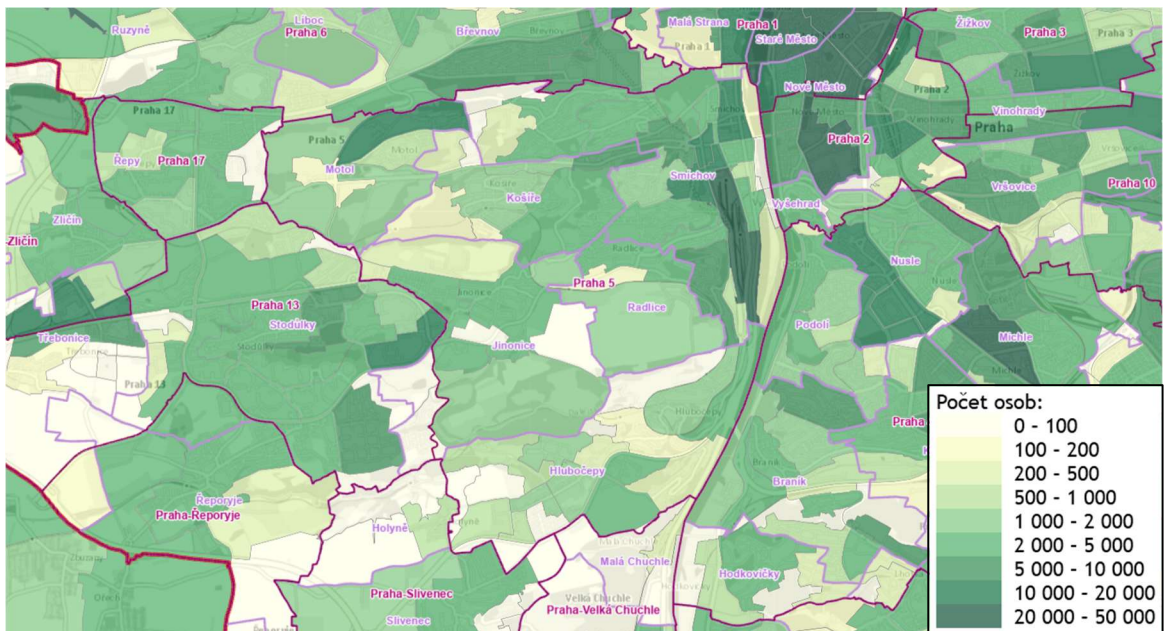
Hustota zalidnění v MČ Praha 5 dosahuje 3 115 obyvatel/km<sup>2</sup> a je tedy v porovnání s celopražským průměrem 2 571 obyvatel/km<sup>2</sup> (IPR, 2024d). Pro Košíře se přesné číslo nepodařilo z veřejně dostupných zdrojů dohledat, nicméně na mapě dynamiky obyvatelstva lze sledovat, že se jedná o jednu z hustěji obydlených oblastí Prahy 5.





OBRÁZEK 15 HUSTOTA OBYVATEL V MČ PRAHA 5 (IPR, B. R.)

Z pohledu návštěvnosti ve všední dny je na území MČ Praha 5 pozorovat poměrně vysoký výskyt osob, a to především v okolí Smíchovského nádraží a Andělu. V Košířích a stejně tak i v oblastech položených dál od centra je hustota návštěvníků nižší. Lze předpokládat, že v bezprostředním okolí usedlosti je návštěvnost ještě nižší, jelikož se zde vyjma MŠ nenachází prakticky žádné prvky, které by sem lákaly obyvatele z ostatních lokalit a čtvrtí.



OBRÁZEK 16 HUSTOTA NÁVŠTĚVNÍKŮ VE VŠEDNÍ DNY (IPR, B. R.)

Při rešerši občanských spolků v Košířích bylo zjištěno, že místní občané tuto formu spolupráce a organizace buď příliš nevyužívají, nebo neprezentují veřejnosti. Jediný spolek s jasně dohledatelnou aktivitou je Spolek Hájovna, kterému se

podalo rekonstruovat novogotickou Hájovnu. Spolek nyní Hájovnu využívá k pořádání různých kulturních a komunitních akcí a zasazuje se o zachování a ochranu přírodního parku Košíře-Motol (Spolek Hájovna, b. r.).

### 5.5.2 Závěry společenské analýzy

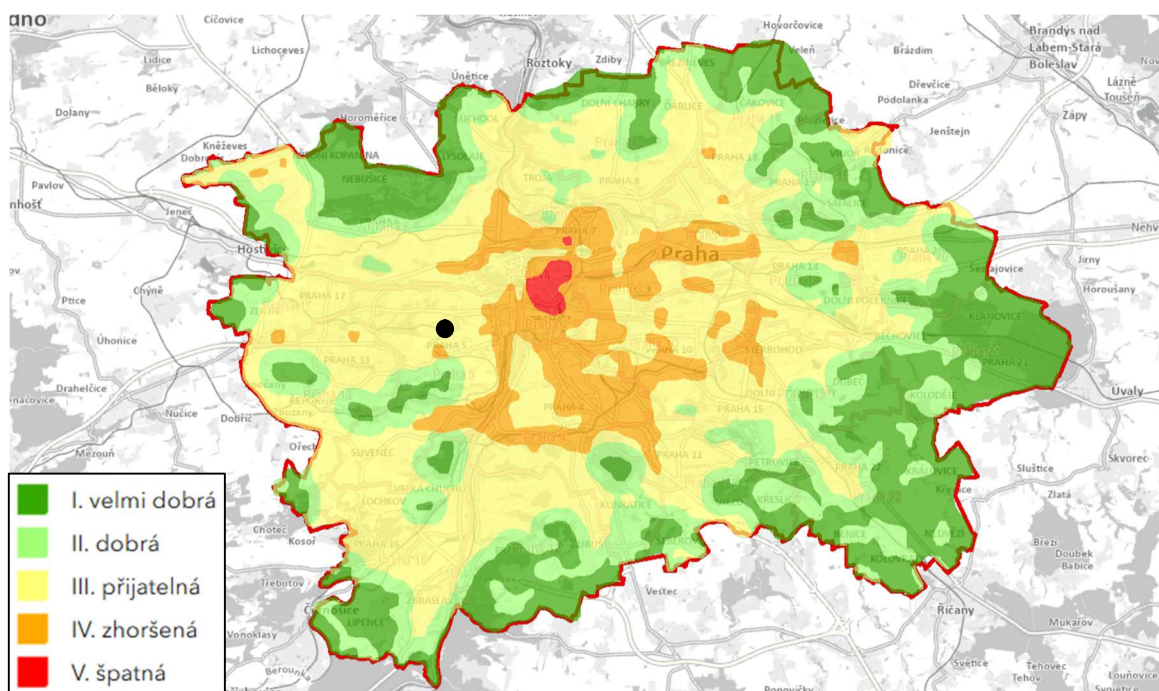
V současnosti se obyvatelstvo v okolí brownfieldu vyznačuje poměrně stabilními demografickými charakteristikami. Hustota zalidnění je nadprůměrná. Hustota návštěvníku je v Košířích obecně naopak spíše nižší. To může souviset s jejich silně rezidenčním charakterem, což by naznačovalo, že úspěšné zde budou především projekty zaměřující se na potřeby lokálních obyvatel.

TABULKA 4 POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ FAKTORY Z HLEDISKA SPOLEČENSKÉ STRUKTURY A DYNAMIKY (VLASTNÍ)

Pozitivní faktory	Negativní faktory
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabilní průměrný věk</li> <li>• Většina obyvatel v produktivním věku</li> <li>• Vysoká hustota zalidnění Košířů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poměrně nízká návštěvnost</li> </ul>

## 5.6 Ekologická stabilita

Koeficient ekologické stability na celém území Prahy činí 0,32. Toto je poměrně nízká hodnota, která ovšem souvisí vysokou hustotou zástavby ve městech, a tudíž pro městské lokality není nijak atypická. Data pro jednotlivé městské části pro tuto metriku bohužel nejsou k dispozici. Bonita klimatu je v oblasti pozemku zařazena do kategorie „přijatelná“. Roční index kvality ovzduší se v Košířích pohybuje okolo hodnoty 0,40 – 0,45, což je hodnota, kterou vykazuje většina pražských lokalit umístěných v blízkosti širšího centra Prahy. Na jih od usedlosti se nachází menší plochy s lesním porostem, které zčásti spadají do územního systému ekologické stability ÚSES (IPR, 2024e).



OBRÁZEK 17 BONITA KLIMATU V PRAZE (IPR, 2024E)

Z průzkumu areálu usedlosti provedeného pomocí dostupných informačních zdrojů a terénní prohlídky nevyplývá žádná závažná ekologická zátěž pozemku. Zkoumaný pozemek je sice místy silně znečištěn odpadky, které se tu hromadí pravděpodobně kvůli pobytu bezdomovců v kapličce a domku, nicméně vzhledem k historickým způsobům jeho využití lze předpokládat, že se zde nenachází žádné nebezpečné látky znečišťující půdu apod.

### 5.6.1 Závěry analýzy ekologické stability

Předchozí využití brownfieldu neindikuje závažnější ekologickou kontaminaci areálu. Je tedy možné předpokládat, že tento aspekt nebude představovat žádné omezení, co se budoucích způsobů využití týče. Případný revitalizační projekt zde naopak může navázat pozitivní vztah k blízko položenému přírodnímu parku Košíře-Motol.

TABULKA 5 POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ FAKTORY Z HLEDISKA EKOLOGICKÉ STABILITY (VLASTNÍ)

Pozitivní faktory	Negativní faktory
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nepředpokládá se silnější ekologická zátěž pozemku</li> <li>Rozsáhlé plochy zeleně v blízkosti pod ochranou ÚSES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Horší ovzduší související s blízkostí k centru Prahy</li> </ul>

## 5.7 Ekonomická analýza

### 5.7.1 Trh nemovitostí

#### Rezidenční nemovitosti

V MČ Praha 5 bylo při Sčítání lidu, domů a bytů 2021 (SLDB 2021) registrováno celkem 52 548 bytů, z nichž bylo 46 388 v bytových domech. Z celkového počtu bytů jich bylo 43 853 obydlených. Ve správním obvodu Praha 5 bylo obydlených bytů 45 276 z celkového počtu 54 193 bytů. Během roku 2022 bylo ve správním obvodu Praha 5 dokončeno celkem 281 bytů, což bylo oproti předchozím třem rokům, kdy se dostavělo mezi 610 a 866 byty ročně, poměrně nízké číslo (ČSÚ, 2024c; ČSÚ, 2024d; ČSÚ, 2024e).

Informace o trhu rezidenčních nemovitostí byly dále čerpány z cenových indexů Real Index, Develop Index a Rent Index pro třetí kvartál roku 2023 od společnosti Deloitte. Data těchto indexů jsou dostupná pouze pro celé městské obvody v Praze, a ne pro jednotlivé správní obvody nebo MČ, nicméně i tak poskytují vzhledem k jejich časté aktualizaci pro účely této práce poměrně dobrou orientační představu o cenách nemovitostí. Jelikož do městského obvodu Praha 5 spadají také okrajové části Prahy, jako jsou například Stodůlky, Řeporyje nebo Velká Chuchle, ve kterých ceny nemovitostí oproti centrálním částem Prahy jsou zřetelně nižší, dá se předpokládat, že MČ Praha 5 a také Košíře se budou pohybovat nad průměry uváděnými v indexu.

Deloitte Real Index uvádí průměrné ceny uskutečněných prodejů nemovitostí. Dle tohoto indexu se v městském obvodu Praha 5 pohybovala průměrná cena za metr čtvereční okolo 117 600 Kč. Průměrná cena v celé Praze činila 114 300 Kč/m<sup>2</sup>. Při pohledu na historický vývoj lze sledovat, že cena rezidenčních nemovitostí dlouhodobě roste. Z hlediska rozdílů cen mezi typy nemovitostí je možné pozorovat, že nové developerské projekty jsou nejdražší a cihlové domy jsou v těsném závěsu (121 900 Kč/m<sup>2</sup> a 119 000 Kč/m<sup>2</sup> respektive), nemovitosti v panelových domech jsou typicky levnější (95 100 Kč/m<sup>2</sup>) (Deloitte, 2023a).

Deloitte Develop Index, který se zaměřuje na nabídkové ceny na trhu rezidenčních nemovitostí, zmiňuje, že v Praze jsou největšími developerskými společnostmi podle prodejů bytových jednotek Central Group, QI Investiční fond, Penta, Vivus a Skanska (Deloitte, 2023b).

Deloitte Rent Index zkoumá ceny nájmu bydlení. V městském obvodu Praha 5 činila průměrná cena za metr čtvereční 377 Kč, což bylo pod celopražským průměrem 388 Kč. Index cen nájmu bydlení svým časovým průběhem poměrně konzistentně kopíruje indexy cen nemovitostí (Deloitte, 2023c).

## **Obchodní prostory**

Na základě vlastní rešerše zahrnující 116 nemovitostí byla průměrná cena nájmu maloobchodních prostorů ve správním obvodu Praha 5 odhadnuta na 363 Kč/m<sup>2</sup>. Ve správním obvodu Praha 5 se v současnosti nabízené maloobchodní prostory nacházejí především v poměrně nových developerských projektech vystavěných během posledních dvou dekad.

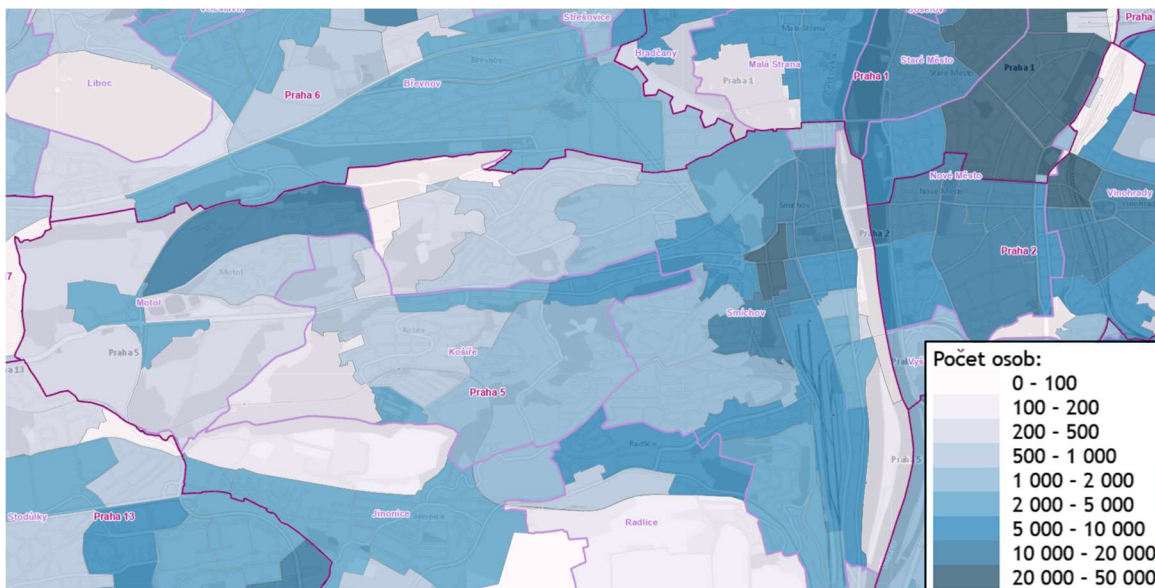
Zaměříme-li se na Košíře, jsou oproti centrálněji položeným částem MČ Praha 5 komerčně spíše méně atraktivní lokalitou a obchodních prostorů tu tedy až na výjimku ulice Plzeňská je poměrně málo. To souvisí jednak s charakterem místní obytné zástavby, ale rovněž s tím, že v jižní části Košířů je spádová oblast značně omezena sousedícím přírodním parkem Motol-Košíře. Jak bylo nicméně vysvětleno v předchozích kapitolách, právě v této jižní části Košířů v posledních dvou desetiletích probíhala intenzivní developerská výstavba bez dostatečného rozšíření občanské vybavenosti, obchody nevyjímaje. Z tohoto hlediska tedy území nabízí jistý potenciál.

## **Kancelářské prostory**

Ceny měsíčních nájmu kancelářských prostor se na sledovaném území dle vlastního průzkumu trhu pohybují okolo hodnoty 391 Kč/m<sup>2</sup>. Nabízené prostory se nacházejí převážně v nových kancelářských budovách ve Stodůlkách, na Smíchově a v Radlicích. Nájem v Košířích jsou oproti průměru nižší a pohybují se zpravidla blíže okolo hodnoty 300 Kč/m<sup>2</sup>.

V MČ Praha 5 se nachází velké množství kancelářských prostor. Dle Atlasu ÚAP se zde nachází nejméně 5 velkých kancelářských komplexů – dva na Smíchově, dva v Jinonicích a jeden v Radlicích. Tyto čtvrti se řadí mezi síť hlavních kancelářských klastrů v Praze. V Košířích se oproti tomu kancelářské prostory téměř nevyskytují (IPR, 2024c).





OBRÁZEK 19 HUSTOTA PRACUJÍCÍCH VE VŠEDNÍ DNY (IPR, B. R.)

### 5.7.3 Závěry ekonomické analýzy

Usedlost se nachází v ekonomicky velmi silném a aktivním prostředí Prahy, což s sebou nese jednak vysoké ceny nemovitostí, ale i vysoký rozvojový potenciál. Je ale také nutné vnímat zpomalující se výstavbu nových bytů, která nestíhá uspokojovat poptávku po bydlení. Při bližším pohledu na okolí brownfieldu se pak jako slabá stránka jeví naopak malý počet obchodních prostor a pracovních příležitostí, které by vytvářely fungující ekonomický mikrosystém na úrovni městské čtvrti. Z hlediska udržitelného rozvoje by tedy bylo vhodné v souladu s teoretickou částí podpořit vznik a chod nových lokálních ekonomických aktivit, které přispívají k dlouhodobé socioekonomické stabilitě území.

TABULKA 6 POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ EKONOMICKÉ FAKTORY (VLASTNÍ)

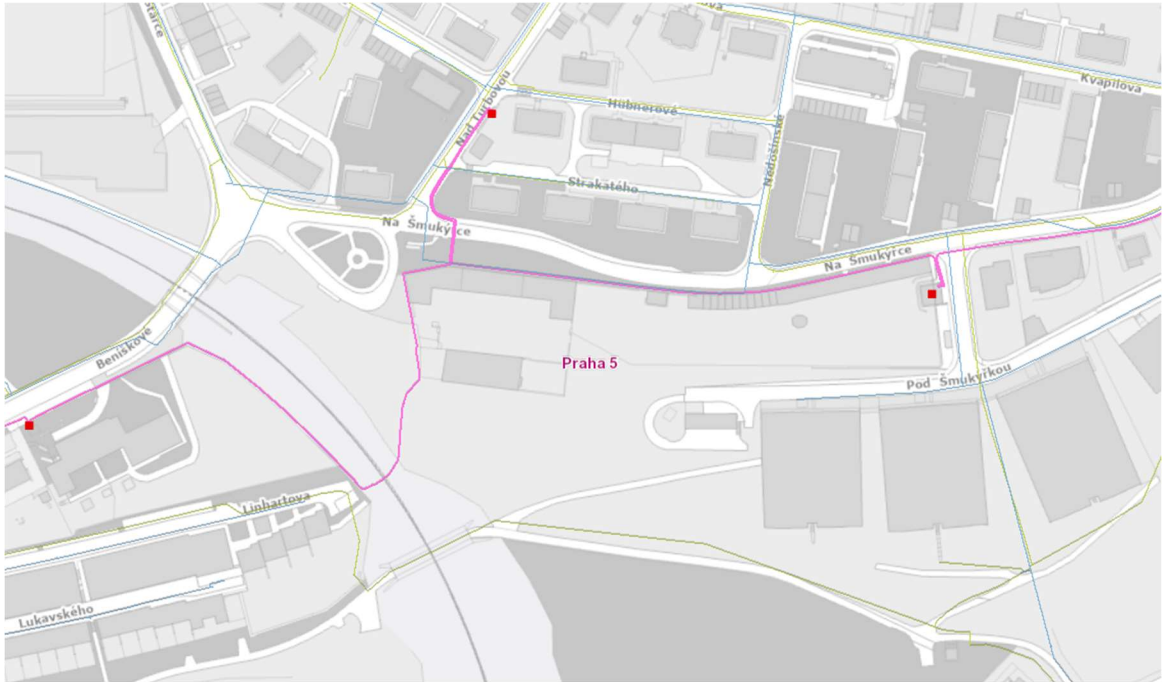
Pozitivní faktory	Negativní faktory
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nízká míra nezaměstnanosti</li> <li>Ekonomicky velice aktivní prostředí Prahy</li> <li>Trend flexibilní pracovní doby a home office</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vysoké ceny nemovitostí a nájmu</li> <li>Zpomalující se bytová výstavba</li> <li>Málo obchodních prostor v Košířích</li> <li>Málo pracovních příležitostí v Košířích</li> <li>Současná ekonomická situace v ČR</li> </ul>

## 5.8 Dopravní analýza

### 5.8.1 Technická infrastruktura

Přes pozemek vede zčásti nadzemní a zčásti podzemní trasa elektrického vedení v napěťové hladině 22 kV, která končí ve dvou transformovnách (22 kV na 6 kV), z nichž se jedna nachází v těsné blízkosti za východní částí pozemku. Usedlost je elektrifikována. Přes pozemek také vede rozváděcí vodovodní řád a v těsné blízkosti

usedlosti vede podzemní STL plynovod o průměru 200 mm, který zásobuje přilehlou obytnou čtvrť. S ohledem na tuto skutečnost a na historii usedlosti je tedy objekt velmi pravděpodobně napojen také na soustavu zásobování vodou a plynem. Zda je objekt napojen na kanalizační síť není známo. Ve vzdálenosti zhruba 1 km od usedlosti je umístěna výtopna Košíře. Tento centrální zdroj tepla však zásobuje pouze část obytné zástavby mezi ulicemi Jinonická a Peroutkova.



OBRÁZEK 20 INŽENÝRSKÉ SÍŤE V TĚSNÉ BLÍZKOSTI AREÁLU (IPR, 2024C)

## 5.8.2 Dopravní dostupnost

Areál usedlosti je přístupný ze dvou stran. Jako hlavní vstup slouží brána naproti autobusové zastávce Šmukýřka u křižování ulic Na Šmukýřce-Na Stárce-Beniškové-Nad Turbovou, kterou se lze dostat přímo na dvůr usedlosti. Brána je dostatečně široká pro průjezd automobilů. Druhý vstup do areálu v podobě malé branky do zahrady usedlosti se nachází na jeho východním konci. Zde je možné do areálu vstoupit z ulice propojující ulice Na Šmukýřce a Pod Šmukýřkou.

Atraktivní tuto lokalitu činí především napojení na ulici Plzeňská, která vede do Smíchova, přes ulice Nad Turbovou, Na Stárce nebo Na Šmukýřce. Díky tomuto propojení disponuje usedlost Šmukýřka poměrně dobrým přístupem do centra Prahy. Propojení s Jinonicemi a Radlicemi je oproti tomu, navzdory krátké vzdálenosti vzdušnou čarou, omezenější – sem je možné veřejnou či automobilovou dopravou dojet pouze oklikou po ulici Beniškové přes Vidouli, případně přes ulice Plzeňská a Jinonická. Pro pěší a cyklistickou dopravu je však možné alternativně využít lesní cesty vedoucí přímo od usedlosti do ulice Jinonická.

Přímo naproti hlavní bráně usedlosti je umístěna autobusová zastávka Šmukýřka. Zastavují zde linky č. 123 a 253, obě mají smyčkový charakter, a tudíž



jezdí pouze v jednom směru. Linka 123 začíná ve Smíchově na zastávce Na Knížecí a přes ulici Plzeňská a Nad Turbovou následně vede ke Šmukýřce. Linka poté objíždí Košíře a opět se vrací přes Plzeňskou zpátky Na Knížecí. V ranních a večerních špičkách tento spoj jezdí každých 8 minut. Linka 253 rovněž objíždí smyčku Košířemi, počáteční a konečnou zastávkou je však Škola Poštovka. Ve směru z Kotlářky na Šmukýřku činí doba jízdy pouze tři minuty, v opačném směru je prodloužena vlivem objížďení delší strany smyčky na deset minut. Propojení lokality na tramvajové linky na zastávce Kotlářka je tedy na pražské poměry horší.

Podél západní hranice areálu vede železniční trať. Jedná se o regionální trať Praha-Smíchov-Hostivice s číselným označením 122, která bývá velmi málo frekventována. Ve vzdálenosti zhruba 650 m od usedlosti se na západě na této trati nachází nádraží Praha-Cibulka, jižně se pak přibližně 950 m daleko nachází nádraží Praha-Jinonice. S nádražím Praha-Cibulka je usedlost propojena přímou čarou přes ulici Na Výši. Dojezdová, případně docházková vzdálenost k nádraží Praha-Jinonice je navzdory podobné vzdálenosti vzdušnou čarou již podstatně delší. Nejbližší významnější železniční stanicí obsluhující celostátní a mezinárodní spoje je nádraží Praha-Smíchov. Nachází se ve vzdálenosti 2,7 km.

Nejbližší zastávkou tramvají je zastávka Kavalírka v docházkové vzdálenosti přibližně 1 km. Na této zastávce staví celkem deset denních (linky č. 4, 5, 9, 10, 12, 15, 16, 20, 21 a 22) a tři noční tramvajové linky (linky č. 94, 98 a 99), přičemž směrem do centra Prahy všechny jezdí přes zastávku Anděl, odkud pak dále pokračují buď směrem na nádraží Praha-Smíchov, na Újezd a Malou Stranu, nebo přes Palackého most do Nového města. Díky vysokému počtu tramvajových linek je ze zastávky Kavalírka zajištěno během běžné denní doby dopravní spojení se Smíchovem každé 2 až 4 minuty. Druhým směrem jezdí tramvajové linky směrem na Zličín, přičemž zhruba polovina z nich jezdí až na Zličín a druhá polovina končí na zastávkách Kotlářka nebo Vozovna Motol.

Autobusové a tramvajové spoje poskytují sice horší, avšak dostačující propojení na pražské metro. Nejbližší stanicí metra je stanice Anděl na lince B, která propojuje Zličín a Černý Most. Linka metra B vede přes historické centrum Prahy a pokrývá přitom uzly městské hromadné dopravy Karlovo náměstí, Můstek, Náměstí Republiky a Florenc.

### **5.8.3 Závěry dopravní analýzy**

Usedlost se nachází v těsné blízkosti centra Prahy a je tedy napojena na rozsáhlou síť dopravní infrastruktury zahrnující nejen pozemní komunikace, ale také komplexní systém veřejné dopravy. V rámci těchto výborných dopravních predispozic se však jako slabé stránky jeví na poměry centrálních částí Prahy horší spojení MHD přímo do lokality Šmukýřka a úzké hrdlo pozemních komunikací mezi Šmukýřkou a ulicí Plzeňská. Ač tato omezení nejsou nijak závažná, měla by při navrhování nových funkcí usedlosti být zohledněna.

Pozemek je napojený na sítě technické infrastruktury. Jediným omezením z tohoto hlediska je absence připojení na soustavu centrálního zásobování tepla a z toho plynoucí závislost na zemním plynu. Toto se však týká i čtvrti jako celku.

TABULKA 7 POZITIVNÍ A NEGATIVNÍ TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ FAKTORY (VLASTNÍ)

Pozitivní faktory	Negativní faktory
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pozemek je napojený na sítě technické infrastruktury</li> <li>• Blízkost k centru Prahy s rozsáhlými možnostmi veřejné dopravy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Závislost pozemku na plynu</li> <li>• Napojení na ulici Plzeňská představuje úzké hrdlo dopravy</li> <li>• Horší autobusové spojení ze Šmukýřky</li> </ul>

## 5.9 Analýza strategických dokumentů

MČ Praha 5 v roce 2019 publikovala prognózu demografického vývoje do roku 2030. Studie ve své střední variantě počítá s navýšením počtu obyvatel MČ Praha 5 do roku 2030 o přibližně 22 000 osob, tzn. přibližně 110 000 obyvatel, což odpovídá zhruba 25% nárůstu. Největší populační růst oproti roku 2019 je očekáván v Radlicích (57 %), na Sídlišti Barrandov (44 %) a také v Košířích, kde očekávaný růst obyvatelstva činí 27 %. Z hlediska věkové struktury je očekáváno, že se zvýší podíl ekonomicky neaktivních skupin obyvatelstva, a to jak v celé MČ Praha 5, tak i v Košířích. S ohledem na tento vývoj bude nutné podnikat patřičné kroky v oblasti zajišťování vzdělávacích kapacit a kapacit v oblasti sociálních a zdravotních služeb. Konkrétně bude dle odhadu potřeba zajistit 1 420 až 1 900 nových míst v mateřských školách a zhruba 2 165 až 2 885 míst v základních školách. U základních škol přitom navýšení kapacity, které by bylo nutné k zajištění soběstačnosti v oblasti vzdělávacích kapacit MČ Praha 5, činí až 4 840 míst. V souvislosti se zmiňovaným nedostatkem kapacit sociálních a zdravotních služeb studie MČ Praha 5 konkrétní čísla nezmiňuje (MČ Praha 5, 2019).

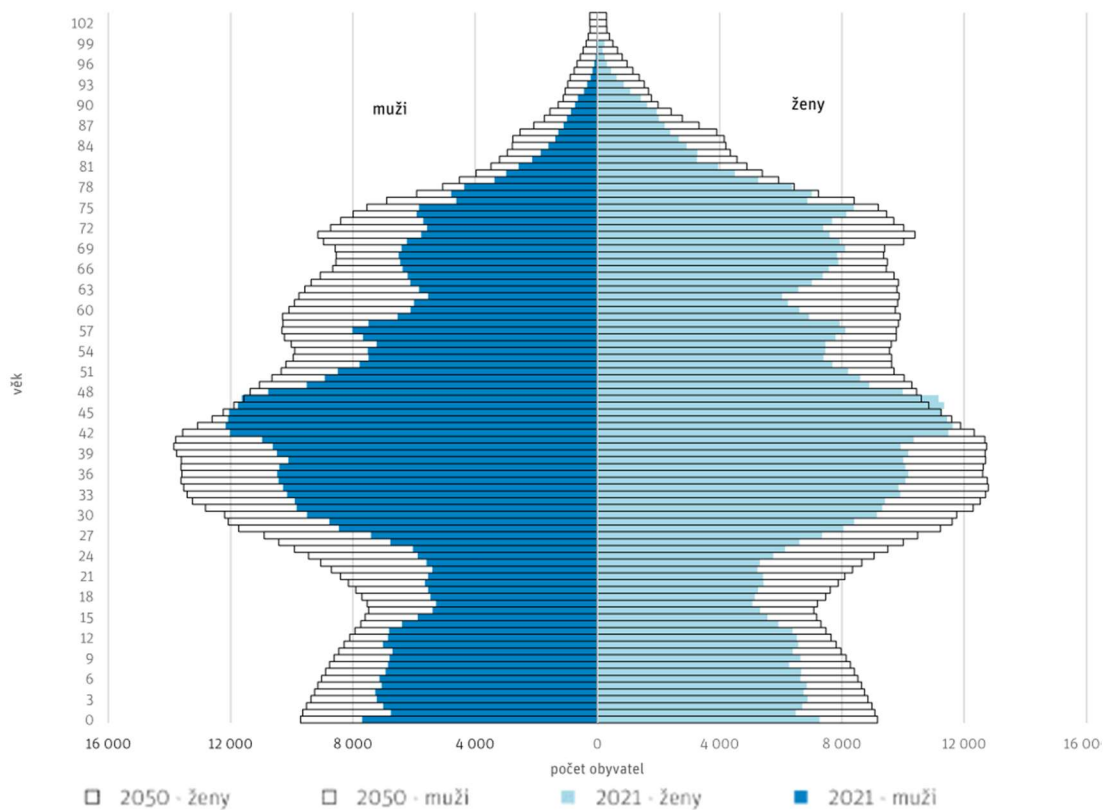
TABULKA 8 PROGNOZA VÝVOJE OBYVATELSTVA MČ PRAHA 5 DO ROKU 2030 (MČ PRAHA 5, 2019)

Území	Změna velikosti věkové skupiny do roku 2030 [%]									
	0-2 let	3-5 let	6-10 let	11-14 let	15-18 let	19-23 let	65+ let	75+ let	85+ let	Celkem
<b>MČ Praha 5</b>	30	32	40	39	59	47	30	32	40	25
oproti celku	4	6	12	11	27	18	4	6	12	
<b>Košíře</b>	31	31	39	38	92	51	10	55	60	27
oproti celku	3	3	9	9	51	19	-13	22	26	

Kromě nezbytného rozvoje kapacit vzdělávacích zařízení má ale MČ Praha 5 i jiné strategické cíle. Ve strategickém plánu z roku 2021 je mimo výše zmíněné například akcentováno také zatraktivnění veřejného prostoru a zajištění dostatečných možností pro provozování volnočasových aktivit. V oblasti sociálních služeb, bytové politiky a bezpečnosti strategický plán zmiňuje potřebu rozšíření současné nabídky sociálních služeb a počtu bytů v domech s pečovatelskou službou nebo domovech pro seniory. V souvislosti s územním rozvojem a životním prostředím se hovoří o cíli dosažení města krátkých vzdáleností, rozvoji a ochraně kulturních hodnot či rozvoji dostupné a kvalitní veřejné zeleně. V neposlední řadě si jako strategický cíl MČ Praha 5 určila také podporu podnikatelského prostředí, ochranu a údržbu památek, a rozvoj jak kulturní a komunitní infrastruktury, tak i infrastruktury sportovní (MČ Praha 5, 2021).

IPR v prognóze obyvatel a veřejné vybavenosti odhaduje pro MČ Praha 5 do roku 2030 oproti studii MČ Praha 5 o něco nižší počet obyvatel – zhruba 103 000. Do roku 2050 pak očekává další nárůst na cca 119 000 obyvatel. V celé Praze pak na rok 2030 odhaduje 1,45 milionu obyvatel a v roce 2050 1,67 milionu obyvatel. Z hlediska vývoje věkové struktury obyvatel IPR prognózuje silnější relativní růst zejména u dospívajících obyvatel a u obyvatel ve věku 65 až 75 let. Velmi výrazný relativní nárůst by měl nastat u věkové skupiny 80+ let a především 90+ let (Brabec et al., 2023).

GRAF 3 PROGNÓZA VĚKOVÉ PYRAMIDY OBYVATEL PRAHY PRO ROK 2050 (BRABEC ET AL., 2023)



V souvislosti s tímto vývojem studie uvádí, že do let 2030 a 2050 je v Košířích odhadován kapacitní deficit v MŠ 100 až 399 míst. U ZŠ činí deficit kapacit již v současnosti více než 1 000 míst a studie v této souvislosti Košíře identifikuje jako jedno z prioritních problémových území s výhledem budoucí vývoj do let 2030 a 2050. Dále by dle demografické prognózy v Košířích byl v letech 2030 a 2050 počet obyvatel na ordinaci praktického lékaře pro dospělé při uvažování stejných kapacit 1,36 až 1,94násobek, respektive více než 1,95násobek optimální hodnoty. Navzdory tomu ale Košíře nejsou v této oblasti explicitně jmenovány prioritním územím. S výhledem do budoucnosti pak bude potřeba řešit také problematiku lůžek s péčí pro seniory. Košíře přitom budou v tomto ohledu jedním z nejkritičtějších území nejen v rámci MČ Praha 5, ale i v kontextu celé Prahy. Dále jsou Košíře jmenovány jedním z prioritních území také ve vztahu ke strategickému řešení nedostatku obchodů a služeb (Brabec et al., 2023).

## 5.10 Závěry analytické části

Mezi silné stránky Košířů patří především atraktivní estetika čtvrti a její klidný rezidenční charakter. Košíře mají díky rozsáhlé vilové zástavbě a novým luxusním developerským projektům image poměrně blahobytné čtvrti s ekonomicky stabilním obyvatelstvem. Bohatší vrstvy společnosti sem láká kombinace blízkosti k centru Prahy při zachování relativně kvalitního životního prostředí se spoustou přírody.

Nejkritičtější slabou stránkou Košířů je jednoznačně poddimenzovaná občanská vybavenost v okolí usedlosti. Chybí zde vychovávací a vzdělávací kapacity, praktičtí lékaři, ale také obchody a služby. Bohužel se Košířům nevyhýbá ani celopražský nedostatek některých sociálních služeb, a to zejména domovů s pečovatelskou službou a domovů pro seniory.

Z hlediska externích faktorů se zde jako příležitosti jeví moderní evropské trendy urbanismu prosazující polyfunkční prostory a obecně zvyšující se povědomí o tom, jak by mělo vypadat uspořádání ekologicky i socioekonomicky udržitelného města. V návaznosti na chybějící občanskou vybavenost lze jako příležitost označit také globální trend práce z domova s flexibilní pracovní dobou a rostoucí zájem o větší vyváženost práce a rekreace, jelikož situace, kdy i přes den ve čtvrti zůstává více obyvatel, vytváří dobré předpoklady právě pro rozvoj tolik chybějící občanské vybavenosti.

Hrozbou naopak může být další výstavba projektů na zelené louce, které nebudou brát v potaz potřeby obyvatel na občanskou vybavenost. Obecně lze také konstatovat, že celkové prosperitě Košířů nenapomáhá současná ekonomická situace v ČR a budoucí demografický vývoj.

TABULKA 9 SHRNUJÍCÍ SWOT ANALÝZA OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ (VLASTNÍ)

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atraktivní estetika čtvrti</li> <li>• Klidný rezidenční charakter</li> <li>• Zainteresaná místní komunita</li> <li>• Ekonomicky stabilní obyvatelstvo</li> <li>• Blízkost k centru Prahy</li> <li>• Blízkost k přírodnímu parku Košíře-Motol</li> <li>• V kontextu Prahy kvalitní životní prostředí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatek kapacit vzdělávacích a výchovných zařízení</li> <li>• Nedostatek kapacit služeb sociální péče</li> <li>• Nedostatek kapacit praktických lékařů</li> <li>• Nedostatek obchodů a služeb</li> <li>• Úzké dopravní hrdlo mezi Šmukýřkou a ulicí Plzeňská</li> <li>• Nízká frekventovanost a málo pracovních příležitostí</li> </ul>
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderní trendy urbanismu a zvyšující se povědomí o udržitelném územním rozvoji</li> <li>• Využití existujících objektů</li> <li>• Trend home-office</li> <li>• Rostoucí zájem o lepší work-life balance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rychlý populační růst vlivem silné developerské výstavby na zelené louce</li> <li>• Opomíjení občanské vybavenosti developery</li> <li>• Rostoucí podíl mladých a seniorních věkových skupin</li> <li>• Současná ekonomická situace v ČR</li> <li>• Nedostatek finančních prostředků</li> </ul>

Lze říci, že tyto skutečnosti v kombinaci se strategickými cíli MČ Praha 5, a také strategickými potřebami celé Prahy popsanými IPR, představují poměrně jasnou základnu pro úvahy o potenciálním využití usedlosti. Nabízí se zde samozřejmě řada možností, nicméně ve všech případech by revitalizace v souladu s udržitelným územním rozvojem měla tendovat k rozvoji veřejné vybavenosti. Využitím usedlosti k tomuto účelu by bylo možné učinit kroky k dosažení různých strategických cílů MČ Praha 5, především pak ve vztahu k bezprostřednímu okolí usedlosti, při současném naplňování strategických cílů zachování kulturních hodnot a památek a budování města krátkých vzdáleností.

## 5.11 Příklady revitalizací typově podobných budov

Pro inspiraci k tvorbě návrhu revitalizace usedlosti Šmukýřka byla zpracována krátká rešerše typově podobných, památkově chráněných budov, které byly využity pro rozvoj veřejné vybavenosti.

Usedlost Cibulka se nachází v Košířích nedaleko usedlosti Šmukýřka. Jedná se o zemědělskou usedlost, jejíž původy sahají do 14. století (Nadace rodiny Vlčkových, 2022a). Po revoluci stejně jako Šmukýřka dlouhou dobu chátrala. Její majitel zde chtěl vybudovat domov pro seniory, nebo kulturní a komunitní prostory, neměl však finanční prostředky na rekonstrukci. V roce 2020 chtěla Cibulku odkoupit MČ Praha 5 za 105 mil. Kč, prodej se však neuskutečnil, a nakonec usedlost koupila o rok později Nadace rodiny Vlčkových, která ji v současnosti rekonstruuje do podoby dětského centra paliativní péče (Očenášková, 2021). Budova bude disponovat také kavárnou a komunitními prostory. Projekt má být hotový v roce 2026 a na jeho realizaci budou vynaloženy prostředky v celkové odhadované výši 1,5 mld. Kč (Nadace rodiny Vlčkových, 2022b).



OBRÁZEK 21 REVITALIZACE USEDLOSTI CIBULKA (NADACE RODINY VLČKOVÝCH, 2022B)

Raudnitzův dům je umístěn v MČ Praha 5 v Hlubočepích. Historie této budovy sahá do 16. století, dlouho fungovala jako letní sídlo a zámek (Pražský deník, 2022).. Začátkem roku 2022 byla dokončena rekonstrukce v hodnotě 162 mil. Kč včetně DPH (Seznam Zprávy, 2022), která nyní MČ Praha 5 umožňuje budovu provozovat jako dům s pečovatelskou službou. V domě se nachází celkem 25 bytů, ordinace praktického lékaře, doplňkové služby (kadeřnictví, pedikúra apod.), a komunitní prostory se společenským sálem (Cihla, 2022).



OBRÁZEK 22 RAUDNITZŮV DŮM PO REKONSTRUKCI (MAŠÁK & PARTNER, B. R.)

Usedlost Ladronka se nachází v MČ Praha 6 na Břevnově. Jedná se o původně viniční usedlost s historií sahající do dob Karla IV. Za minulého režimu fungovala jako sklad Státního statku a po revoluci několik let chátrala. V roce 2005 byla dokončena rekonstrukce celého areálu, jehož prostory od té doby MČ Praha 6 pronajímá restauraci, bowlingové dráze a půjčovně sportovního vybavení (Ladronka s.r.o., 2024). V horním patře usedlosti se pak nachází také cvičící studio pro ženy SouLadronka. Usedlost je umístěna poměrně daleko od okolní zástavby, která je navíc velmi převážně obytného charakteru. Díky umístění v rámci parku Ladronka, který po revoluci také prošel celkovou revitalizací, se však stala vyhledávaným místem pro trávení volného času a její provoz je tudíž z hlediska městského rozvoje velmi úspěšný.





OBRÁZEK 23 USEDLOST LADRONKA (ARCHIWEB.CZ, 2024)

## 6 Návrhy revitalizace

Na základě poznatků získaných v rámci urbanistických, společenských, ekologických, ekonomických a strategických analýz i výše popsaných dispozic brownfieldu byly stanoveny tři varianty revitalizace usedlosti. Všechny počítají kromě hlavní funkce také s dalšími vedlejšími funkcemi, tak aby byl zajištěn multifunkční charakter areálu. Díky tomu jsou všechny varianty v souladu s územním plánem. Jako inspirace k tvorbě těchto variant sloužily výše zmíněné příklady rekonstrukcí typově podobných brownfieldů.

Každá jednotlivá varianta představuje koncepční návrh, který reaguje na vybrané, výše identifikované potřeby obyvatel Košířů a případně také strategické cíle MČ Praha 5. Cílem každého návrhu je, aby svými funkcemi z dlouhodobého hlediska přispíval k celkové socioekonomické stabilitě území v souladu s principy udržitelného rozvoje území popsanými v teoretické části.

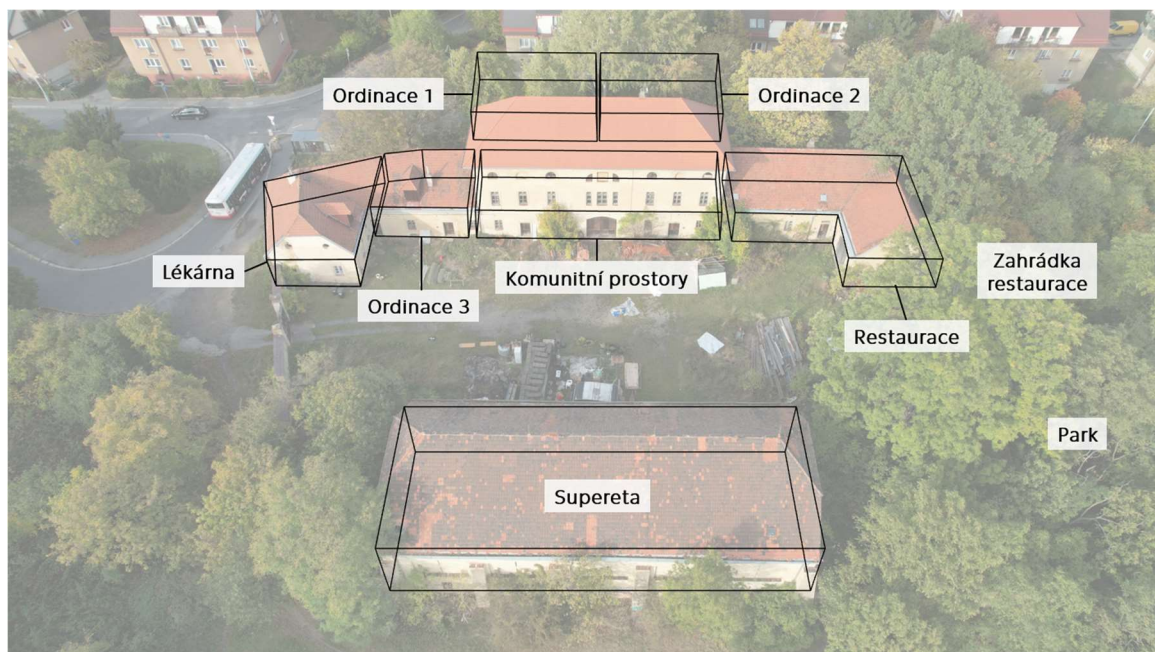
Prvním návrhem je zdravotní centrum. Tento návrh reaguje na nízké kapacity zdravotnických služeb v Košířích, zmiňované mimo jiné v popsané demografické studii MČ Praha 5. Druhým návrhem je mateřská škola, která reaguje na zjištěnou nedostatečnou kapacitu v této oblasti a prognózu rostoucího počtu obyvatel v nízkých věkových skupinách. Do návrhů byla tato varianta zařazena vzhledem k tomu, že výše zmíněný záměr MČ Praha 5 ohledně výstavby nové MŠ stále nemá konkrétní podobu a jeho realizace tedy není jistá. Třetí variantou je dům s pečovatelskou službou (DPS). Tato varianta byla navržena s ohledem na nízké kapacity v oblasti sociálních služeb v MČ Praha 5 a demografický trend sílící skupiny obyvatel v důchodovém věku.

S ohledem na charakter objektu i jeho status kulturní památky byly vyřazeny úvahy revitalizace v podobě komerčních projektů. Usedlost Šmukýřka pro realizaci takovýchto projektů, s výjimkou developerských projektů na výstavbu bytů, není příliš vhodná, a to ani z hlediska její lokality, která vlivem své geografické pozice – na kopci mezi dvěma údolími a v ohraničení přírodním parkem Motol-Košíře ze tří světových stran a blízkosti ke komerčně atraktivnějšímu Smíchovu – má poměrně omezenou komerční spádovou oblast. Komerční projekt v podobě výstavby bytů se naopak jeví jako velmi nepravděpodobná varianta kvůli statusu nemovité kulturní památky, se kterým jsou spojena značná omezení v možnostech budoucího využití. Jako překážka pro výstavbu bytů se jeví také platný územní plán, který počítá s multifunkčním využitím usedlosti pro veřejnou vybavenost. Navíc, nehledě na tyto překážky, by využití usedlosti k soukromému zájmu vybudování developerského projektu nebylo v souladu s její historickou hodnotou, kterou vnímají i místní obyvatelé.

Vzhledem k převážně nekomerčnímu charakteru návrhů jsou všechny tři návrhy uvažovány s MČ Praha 5 jako investorem projektu. Brownfield by tedy MČ nejprve musela vykoupit od současných vlastníků. Jak bylo zmíněno v kapitole 5.1, mají některé pozemky až devět vlastníků, kteří dle zjištěných informací nejsou schopni se dohodnout na budoucím využití usedlosti. Dá se tedy předpokládat, že odkup brownfieldu MČ bude představovat velmi komplikovaný proces a bude vyžadovat několik kol jednání jak mezi MČ a vlastníky, tak i s participací obyvatel Košířů. V průběhu těchto jednání by MČ měla dotčeným stranám představit urbanistickou studii daného návrhu. Souběžně s tím by bylo potřeba zpracovat také technickoekonomickou studii proveditelnosti návrhu. V dalších podkapitolách představené návrhy vychází z předpokladu, že se MČ pozemky podaří pomocí vhodného dialogu a také pomocí vhodně nastavené finanční pobídky pro současné vlastníky získat.

## 6.1.1 Zdravotní centrum

Návrh zdravotního centra věnuje velkou část vnitřních prostor usedlosti účelu umístění ordinací praktických lékařů. Jeho primárním cílem je přispět křešení v demografické analýze zmiňovaném nedostatku kapacit v ordinacích praktických lékařů v Košířích. Kromě zdravotnických služeb však objekt nabídne také další prvky občanské vybavenosti.



OBRÁZEK 24 ORIENTAČNÍ VIZUALIZACE PROSTOROVÝCH DISPOZIC PRVNÍHO NÁVRHU (VLASTNÍ)

V obytné budově je plánováno umístění celkem tří ordinací praktických lékařů, které budou mít plochu zhruba 80 m<sup>2</sup>. Jedna z nich bude ve spodním patře, dvě budou v horním patře. K zajištění patřičné dostupnosti horních dvou ordinací bude k budově přistavěn ze strany ulice Na Šmukýřce venkovní výtah. Dále se v západní části budovy nachází lékárna, která využívá synergického efektu společného umístění s ordinacemi praktických lékařů.

V prostřední části spodního patra se nachází komunitní prostory, které mohou být využívány pro pořádání různých menších kulturních nebo společenských akcí, nebo jiných aktivit pro děti i dospělé, jako jsou například workshopy či lekce jógy apod.

Ve východním křídle obytné budovy pak bude na ploše přibližně 190 m<sup>2</sup> umístěna restaurace. Umístění bylo zvoleno tak, aby se nacházela blíže k zahradě usedlosti a byl zde prostor pro venkovní sezení a případně také další prostor pořádání kulturních či komunitních akcí. Zároveň by při vhodném uspořádání vnitřních dispozic mohlo být umožněno případné propojení s komunitními prostory. Restaurace by zde mohla prosperovat díky multifunkčnímu charakteru areálu, díky kterému by bylo okolí usedlosti více frekventováno, a také přilehlé zahradě.

Stodola by v tomto návrhu měla být rekonstruována do podoby superety o ploše 380 m<sup>2</sup> se vstupem umístěným do západního čela objektu. Supereta by mohla přispět k přiměřenější vybavenosti čtvrti plnosortimentními obchody a také posílit v tomto ohledu konkurenční prostředí. Její lokalitou navíc dobře pokrývá oblasti Šmukýřky, které mají k ostatním dvěma superetám daleko.

Aby byl dvůr usedlosti opticky otevřenější, psychologicky přístupnější a lákal tak kolemjdoucí k návštěvě, počítá návrh s vybouráním západní zdi s vraty oddělující dvůr od autobusové točny. Zároveň by byla vybourána také část severní zdi navazující na východní část obytné budovy, aby byl umožněn lepší přístup do zahrady a průchodnost dvora.

Zahrada usedlosti by byla využita jako park. Množství opticky nepropustné zeleně by zde bylo výrazně zredukováno, tak aby se zahrada stala přehledným a příjemným místem pro trávení volného času, s krajinným výhledem, kde se místní obyvatelé budou cítit bezpečně. Byly by tu vytvořeny cestičky, umístěny lavičky a piknikové stoly a zasazena okrasná zeleň. Do zahrady by dále bylo umístěno také posilovací hřiště s hrazdami a stoly na stolní tenis. V obvodové zdi parku by byly vytvořeny nové vchody podporující průchodnost celého areálu. Díky tomu by areál měl být bezpečný a příjemný a motivovat okolní obyvatele k návštěvám.



OBRÁZEK 25 ZAMÝŠLENÁ ATMOSFÉRA VENKOVNÍCH PROSTOR – FOTOGRAFIE ZE SPOLKU HÁJOVNA (PRAHA 5 SOBĚ, B. R.)

## **Časový plán**

V rámci návrhu revitalizace byl vytvořen orientační časový plán realizace. Prvním krokem je zadání a zpracování výše zmíněné architektonické studie a technickoekonomické studie proveditelnosti vybraného návrhu. Tyto činnosti je možné provádět souběžně při jednáních o odkupu brownfieldu. Již v průběhu těchto jednání by bylo vhodné konzultovat záměr s NPÚ. Při konzultacích s NPÚ lze s předstihem řešit připomínky týkající se budoucího využití usedlosti a plánovaných úprav, a to i včetně podrobných záležitostí, jako je například volba konkrétních stavebních prvků i materiálů použitých pro rekonstrukci. Takovýmto včasným projednáním s NPÚ je možné minimalizovat riziko prodlev vzniklých v důsledku výtek NPÚ k plánované rekonstrukci ve fázi získávání závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy. Jak dlouho potrvají samotná jednání není možné spolehlivě odhadnout, protože jejich průběh zcela závisí na ochotě současných vlastníků. Pro účely této práce bude však doba jednání uvažována jako 12 měsíců.

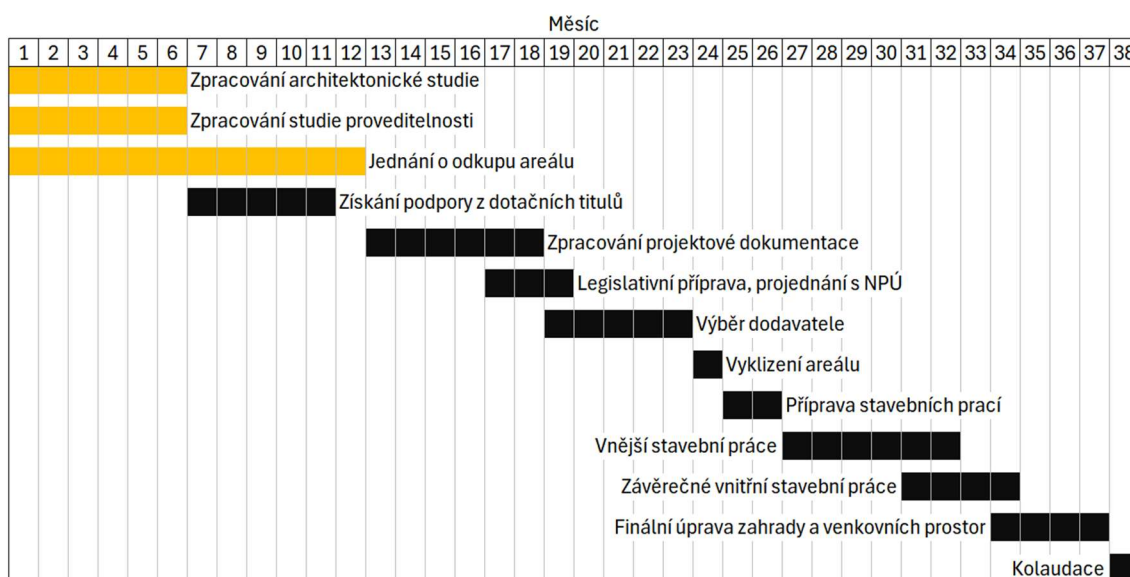
V případě úspěchu a získání usedlosti je možné na základě zpracovaných studií zahájit proces žádosti o dotační podporu, přičemž je vhodné projekt časově koordinovat s ohledem na harmonogram dotačních výzev. Zároveň je možné pokračovat se zpracováním projektové dokumentace. Ta bude sloužit jako podklad pro legislativní přípravu projektu, která zahrnuje mimo získání stavebního povolení také získání závazného stanoviska od Magistrátu hl. m. Prahy, které se bude opírat o odborné vyjádření NPÚ. Po důkladné přípravě projektu z legislativního hlediska je dále nutné vypsát na základě prováděcí projektové dokumentace výběrové řízení na dodavatele projektu.

Po výběru dodavatele a podpisu smlouvy je před zahájením stavebních prací nutné nejprve areál vyklidit a připravit jej pro stavební práce. V rámci prvního z těchto dvou kroků by mělo proběhnout odstranění veškerého odpadu z pozemku i z vnitřních prostor budov a odstranění divoké vegetace v blízkosti budov. Po ukončení vyklízacích prací je možné pokračovat s přípravou samotné stavby, která zahrnuje mimo oplocení stavby také další úkony, jako např. připojení stavby na sítě technické infrastruktury a její zaměření nebo dovoz základního stavebního vybavení na pozemek. V rámci stavebních prací budou nejprve provedeny hrubší vnější úpravy budov i zahrady, načež pak budou následovat závěrečné vnitřní práce. Závěrečným krokem je finální úprava nádvoří, zahrady a dalších venkovních prostor s navazující kolaudací zrekonstruované usedlosti.

TABULKA 10 ČASOVÝ PLÁN VARIANTY ZDRAVOTNÍHO CENTRA (VLASTNÍ)

Číslo	Krok	Doba trvání
1	Zpracování architektonické studie	6 měsíců
2	Zpracování studie proveditelnosti	6 měsíců
3	Jednání o výkupu brownfieldu	12 měsíců
4	Získání podpory z dotačních titulů	5 měsíců
5	Zpracování projektové dokumentace	6 měsíců
6	Legislativní příprava a projednání s NPÚ	3 měsíce
7	Výběr dodavatele projektu	5 měsíců
8	Vyklizení areálu	1 měsíc
9	Příprava stavebních prací	2 měsíce
10	Vnější stavební práce	6 měsíců
11	Závěrečné vnitřní stavební práce	4 měsíce
12	Finální úprava zahrady a venkovních prostor	4 měsíce
13	Kolaudace	1 měsíc

Ganttův diagram je kvidění na obrázku níže. Celková doba trvání přípravy a realizace je odhadována přibližně na 38 měsíců.



OBRÁZEK 26 GANTTŮV DIAGRAM VARIANTY ZDRAVOTNÍHO CENTRA (VLASTNÍ)

## Náklady

Na základě výše zmíněných činností a charakteru revitalizace první varianty byl vytvořen odhad nákladů. Tento odhad zahrnuje jednak náklady spojené se získáním pozemku a dále pak náklady na potřebnou projektovou dokumentaci a samotné stavební práce. Učinit odhad hodnoty brownfieldu je vzhledem ke specifičnosti a historické hodnotě usedlosti Šmukýřka velice obtížné, nicméně byla na základě velikosti pozemku a budov a rešerše historických prodejů typově podobných nemovitostí odhadnuta na zhruba 100 mil. Kč bez DPH.

Stavební práce a rekultivace venkovních ploch byly počítány na základě cenové soustavy RTS a odhadované plochy venkovního prostoru či odhadovaného objemu budovy, které jednotlivé funkce zabírají. Pro odhad objemu jednotlivých funkcí byla uvažována zastavěná plocha a průměrná výška patra 5 m pro obytnou budovu a 6 m pro stodolu. Vzhledem k historické hodnotě budovy, která vyžaduje vyšší standard rekonstrukce a k předpokládanému růstu cen materiálu a stavebních prací byl odhad navýšen koeficientem 1,5. Uvedené ceny jsou vždy bez DPH.

TABULKA 11 ODHAD NÁKLADŮ NA REALIZACI VARIANTY ZDRAVOTNÍHO CENTRA (VLASTNÍ; RTS, 2024)

Položka	Náklady [tis. Kč]
Získání brownfieldu	100 000
Projektová dokumentace	2 500
Administrativní procesy	600
Stavební práce na budovách	117 539
Rekultivace venkovních ploch	25 485
<b>Celkem</b>	<b>246 124</b>

Roční provozní náklady varianty zdravotního centra s restaurací a superetou činí zhruba 49 tis. Kč. Nízké provozní náklady této varianty jsou dány vysokým podílem pronajímaných prostor. Při pronájmu těchto prostor byla uvažována cena měsíčního nájmu maloobchodních prostor 363 Kč/m<sup>2</sup>, vycházející z výše provedené ekonomické analýzy. Roční náklady na péči o park byly stanoveny na základě odhadované ceny 35 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny jsou opět uvedeny bez DPH (Poláková, 2022).

TABULKA 12 ODHAD PROVOZNÍCH NÁKLADŮ VARIANTY ZDRAVOTNÍHO CENTRA (VLASTNÍ; POLÁKOVÁ, 2022)

Funkce	Roční náklady/výnosy (-) [tis. Kč]
Ordinace (celkem 240 m <sup>2</sup> ) – výnosy z pronájmu	-87
Lékárna (90 m <sup>2</sup> ) – výnosy z pronájmu	-33
Restaurace (190 m <sup>2</sup> ) – výnosy z pronájmu	-69
Supereta (360 m <sup>2</sup> ) – výnosy z pronájmu	-131
Komunitní prostory	50
Park	319
<b>Celkem</b>	<b>49</b>

## Rizika

Největším rizikem celého projektu u všech variant je, že se MČ Praha 5 nepodaří získat usedlost do vlastního majetku. Vzhledem ke komplikované vlastnické struktuře s až 9 spoluvlastníky na některých parcelách je tento scénář poměrně pravděpodobný. Výsledkem takového scénáře by bylo přerušení projektu a jeho odložení na dobu neurčitou. Eliminovat toto riziko nejde, nicméně je možné se jej pokusit minimalizovat vhodně zvolenou nabídkovou cenou odkupu pozemků.

Rizikovým faktorem může být také nedostatečná participace místních obyvatel při procesu vytváření konkrétní podoby finálního návrhu. Participace

místních obyvatel je klíčovým faktorem pro úspěšnost projektu, cílem je totiž brownfield revitalizovat do nového prostředí, které budou lidé co nejvíce využívat. Pokud se MČ Praha 5 nepodaří do procesu tvorby finálního návrhu zapojit obyvatelstvo, vzroste pravděpodobnost, že projekt nebude reálně odpovídat na skutečné požadavky a přání obyvatel, což by mohlo mít nežádoucí dopady na následující fázi provozu. Motivovat místní obyvatele k participaci lze mimo jiné např. pomocí organizování veřejných schůzí k projektu či rozesíláním dotazníků.

Ač je to velice nepravděpodobné, může dojít také k chybám v projektové dokumentaci, přesto je však toto riziko brát vážně, protože může mít potenciálně velké dopady na průběh projektu – např. v podobě nesplnění standardů stavby nebo v prodlení stavebního řízení vlivem odhalení závažnějších chyb během získávání stavebního povolení.

Právě zdržení stavebního řízení patří mezi pravděpodobnější rizika projektu. Může k němu docházet jednak vlivem výše zmíněných chyb v projektové dokumentaci, ale i vlivem pomalejšího než očekávaného vyřizování záležitosti stavebním úřadem. V druhém zmíněném případě riziko prakticky není možné minimalizovat.

Projekt se může zdržet také kvůli konfliktu jednotlivých zainteresovaných subjektů vedoucím k dodatečným změnám projektu (nad rámec participace místních obyvatel). Mohlo by dojít k situaci, kdy do projektu budou chtít vnést své vstupy např. různé lokální zájmové skupiny nebo i Magistrát. Aby tento proces probíhal plynule a nezdržoval projekt, je nutné všechny subjekty seznámit s plánovanou podobou již v ranné fázi a vést s nimi průběžný dialog.

Speciálním případem zde je NPÚ, který se k projektu vzhledem ke statusu usedlosti jako kulturní památka musí vyjádřit v každém případě. NPÚ bude vydávat tzv. závazné stanovisko, kterým se posléze bude řídit stavební úřad. Před vydáním závazného stanoviska NPÚ může žádat o změny projektu, tak aby rekonstrukce usedlosti byla v souladu s její historickou hodnotou. Předcházet zdržením v tomto ohledu lze jednak kvalitní přípravou projektové dokumentace, ale také nastavením vyšších než standardních požadavků projektu na materiálové a celkové provedení rekonstrukce.

Vzhledem k nákladnosti projektu je poměrně rizikovým faktorem také nezískání dotačních prostředků ze státních fondů nebo fondů Evropské unie. V takovém případě by bylo otázkou, zda by MČ Praha 5 byla ochotna či vůbec schopna revitalizaci financovat čistě z vlastních prostředků. Z tohoto důvodu je klíčové včas začít s přípravou projektové dokumentace a žádostí o dotační prostředky, a především realizaci projektu koordinovat s harmonogramem dotačních výzev.



Vlivem zdražení materiálu může dojít ke značnému nárůstu konečných nákladů na revitalizaci brownfieldu. Vzhledem ke ekonomické situaci v ČR v posledních letech je toto riziko považováno za poměrně vysoké.

Dalším rizikem je objevení dříve nezjištěné kontaminace půdy. Toto riziko je však poměrně nepravděpodobné, jelikož předchozí funkce brownfieldu neimplikují přítomnost rozsáhlejší půdní kontaminace. Pokud k tomuto riziku skutečně dojde, povede to ke zdržení a prodražení projektu v důsledku odstraňování kontaminace. Důležité je proto provést důkladný průzkum ekologické zátěže brownfieldu.

Rizikem pro projekt může být i změna politické reprezentace. Tento scénář je poměrně pravděpodobný, nicméně se nepředpokládá, že by změna vedení MČ Praha 5 měla zásadní vliv na podobu projektu či jeho realizaci.

Kromě chybné projektové dokumentace může být rizikovým faktorem ještě nedodržení kvalitativních parametrů rekonstrukce dodavatelem nezávisle na bezchybnosti projektové dokumentace. V takovémto případě může projekt čelit i požadavkům ze strany NPÚ o dodatečnou úpravu, ale také tím může být poškozeno image realizačního týmu a politického vedení MČ Praha 5. Samozřejmě tím může být negativně ovlivněna i funkčnost objektu. Řešením je tedy napravení tohoto stavu, které s sebou ovšem nese časové prodlevy a pravděpodobně i dodatečné náklady.

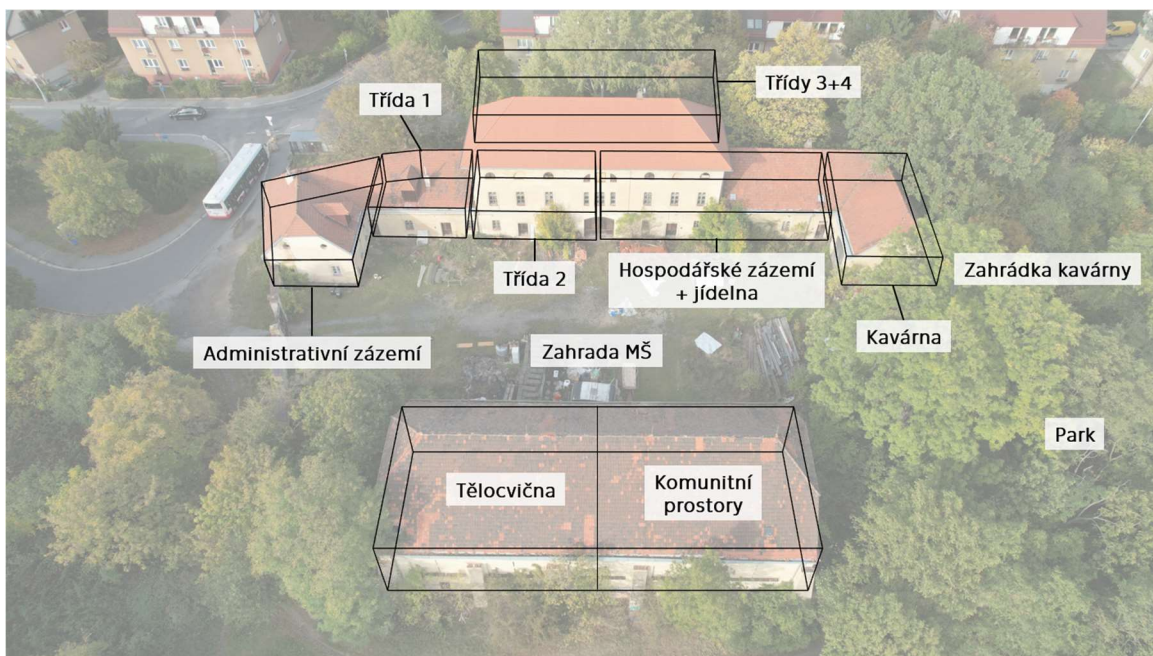
V tabulce níže jsou rizika ohodnocena na škále 1-5 s ohledem na pravděpodobnost (1 je nejnižší) a dopad na projekt v případě, že se riziko stane skutečností (1 je nejmenší). V posledním sloupci jsou pravděpodobnosti a dopady násobeny, čímž vzniká přehled o celkové rizikovosti projektu. Nejlepší možné skóre je tedy 12, nejvyšší, a tedy nejrizikovější možné je 240.

TABULKA 13 RIZIKA REALIZACE VARIANTY ZDRAVOTNÍHO CENTRA (VLASTNÍ)

Riziko	Popis rizika	Pravděpodobnost	Dopad	P*D
A	Nezískání brownfieldu do majetku MČ Praha 5	4	5	20
B	Nedostatečná participace místních obyvatel a následné námitky	3	3	9
C	Chybná projektová dokumentace	1	4	4
D	Žádosti změn od ostatních zainteresovaných stran	3	3	9
E	Zdržení stavebního řízení	3	3	9
F	Zdržení projektu vlivem památkové ochrany	3	3	9
G	Nezískání dotačních prostředků	2	5	10
H	Zdražení stavebního materiálu	4	4	16
I	Nedodržení termínů dodavatelem	4	3	12
J	Objevení nebezpečné kontaminace v půdě	1	3	3
K	Změna politického vedení MČ Praha 5	4	1	4
L	Nedostatečná kvalita rekonstrukce	3	4	12
<b>Součet</b>				117

## 6.1.2 Mateřská škola

V rámci tohoto variantního návrhu je uvažována primární funkce objektu jako MŠ s vedlejší funkcí komunitních prostor. Návrh se tedy zaměřuje především na řešení nedostatku předškolních vzdělávacích kapacit. Součástí návrhu je také veřejnosti přístupný park s kavárnou.



OBRÁZEK 27 ORIENTAČNÍ VIZUALIZACE PROSTOROVÝCH DISPOZIC DRUHÉHO NÁVRHU (VLASTNÍ)

Samotný areál MŠ by zde tvořila obytná budova se stodolou, přičemž jako venkovní prostor pro děti by bylo využito nádvoří mezi budovami. MŠ by disponovala velkorysou vnitřní plochou zhruba 720 m<sup>2</sup>, což by umožnilo sem umístit poměrně vysoký počet dětí a významně tak přispět k řešení problematiky předškolních kapacit. V obytné budově by bylo umístěny čtyři třídy s celkovou kapacitou přibližně 80 dětí a hospodářské zázemí s jídelnou.

Stodola je rozdělena na dvě poloviny. Jedna slouží jako tělocvična, druhá slouží jako komunitní prostor. Tělocvična by mohla být ve večerních hodinách pronajímána pro pořádání sportovních kroužků jak pro děti, tak pro dospělé (například jóga nebo bojová umění). Komunitní prostory by mohly plnit též dvojí funkci – přes den jako zázemí pro výtvarné kroužky dětí MŠ a ve večerních hodinách či o víkendech jako prostory pro pořádání různých akcí, jako např. workshopů apod.

I zde návrh počítá s využitím synergického efektu mezi jednotlivými prvky občanské vybavenosti. Ve východním křídle je umístěna kavárna o ploše cca 100 m<sup>2</sup>, která by opět těžila ze své blízkosti k parku, ale i z blízkosti k MŠ, do které by rodiče doprovázeli své děti.

Zahrada usedlosti by byla stejně jako v předchozím návrhu revitalizována do podoby parku se sezením, posilovacím hřištěm a stolním tenisem, který by

obyvatelům Košířů nabídl kultivované místo pro trávení volného času. Stejně jako v předchozím návrhu by zde byly vytvořeny nové vchody a vybourána část zdi u kavárny s cílem zajištění lepší průchodnosti parku.

## Časový plán

Základní časový harmonogram je téměř identický s první variantou, což je zapříčiněno tím, že kroky i jejich rozsah jsou z pohledu této obecné úrovně plánování prakticky stejné. Rozdílný je časový harmonogram pouze u kroků 11 a 12, jelikož se zde oproti zdravotnímu centru počítá s ohledem na nižší komplexitu interiéru s kratším průběhem vnitřních závěrečných stavebních prací, a naopak se počítá s delšími úpravami venkovních prostor, což souvisí s vybavením zahrady MŠ.

TABULKA 14 ČASOVÝ PLÁN VARIANTY MŠ (VLASTNÍ)

Číslo	Krok	Doba trvání
1	Zpracování architektonické studie	6 měsíců
2	Zpracování studie proveditelnosti	6 měsíců
3	Jednání o výkupu brownfieldu	12 měsíců
4	Získání podpory z dotačních titulů	5 měsíců
5	Zpracování projektové dokumentace	6 měsíců
6	Legislativní příprava a projednání s NPÚ	3 měsíce
7	Výběr dodavatele projektu	5 měsíců
8	Vyklizení areálu	1 měsíc
9	Příprava stavebních prací	2 měsíce
10	Vnější stavební práce	6 měsíců
11	Závěrečné vnitřní stavební práce	3 měsíce
12	Finální úprava zahrady a venkovních prostor	5 měsíců
13	Kolaudace	1 měsíc

Příprava a realizace by u této varianty, stejně jako v prvním případě, měla trvat okolo 38 měsíců.



OBRÁZEK 28 GANTTŮV DIAGRAM VARIANTY MŠ (VLASTNÍ)

## Náklady

Náklady na realizaci projektu byly odhadnuty stejným způsobem jako v u první varianty. Odhad objemu jednotlivých funkcí, ze kterých vychází náklady na stavební práce, byl učiněn opět na základě zastavěné plochy a průměrné výšky patra, která zůstává stejná.

Celkově je realizace varianty MŠ o přibližně 21 mil. Kč levnější, což souvisí s poklesem nákladů na stavební práce. Stavební práce na prostorách vzdělávacích a výchovných zařízení jsou dle cenové soustavy RTS totiž v průměru levnější než stavební práce na zdravotnických zařízeních.

TABULKA 15 ODHAD NÁKLADŮ NA REALIZACI VARIANTY MŠ (VLASTNÍ; RTS, 2024)

Položka	Náklady [tis. Kč]
Získání brownfieldu	100 000
Projektová dokumentace	2 500
Administrativní procesy	600
Stavební práce na budovách	96 147
Rekultivace venkovních ploch	25 485
<b>Celkem</b>	<b>224 732</b>

Roční provozní náklady pro variantu MŠ činí celkem 1,5 mil Kč. Náklady na samotnou MŠ byly odhadnuty na základě nákladů MŠ podobné velikosti a kapacity uvedených v rozpočtech pražských městských částí a rozpočtu Hradce Králové. Do provozních nákladů MŠ jsou v tomto případě vzhledem k jejich sdílené funkčnosti zahrnuty též provozní náklady komunitních prostor a tělocvičny. Náklady na personální obsazení zahrnuty nejsou, jelikož jejich výši pro jednu MŠ nelze z rozpočtů spolehlivě odhadnout. Výnosy z pronájmu kavárny vycházejí z ceny měsíčního nájmu maloobchodních prostor 363 Kč/m<sup>2</sup>, zjištěné v analýze

ekonomického prostředí. Roční náklady na péči o park byly stejně jako u předchozí varianty vypočteny na základě odhadované ceny 35 Kč/m<sup>2</sup>.

TABULKA 16 ODHAD PROVOZNÍCH NÁKLADŮ VARIANTY MŠ (VLASTNÍ; POLÁKOVÁ, 2022)

Funkce	Roční náklady/výnosy (-) [tis. Kč]
Mateřská škola	2 000
Park	319
Kavárna (100 m <sup>2</sup> ) – výnosy z pronájmu	-363
Celkem	1 456

### **Rizika**

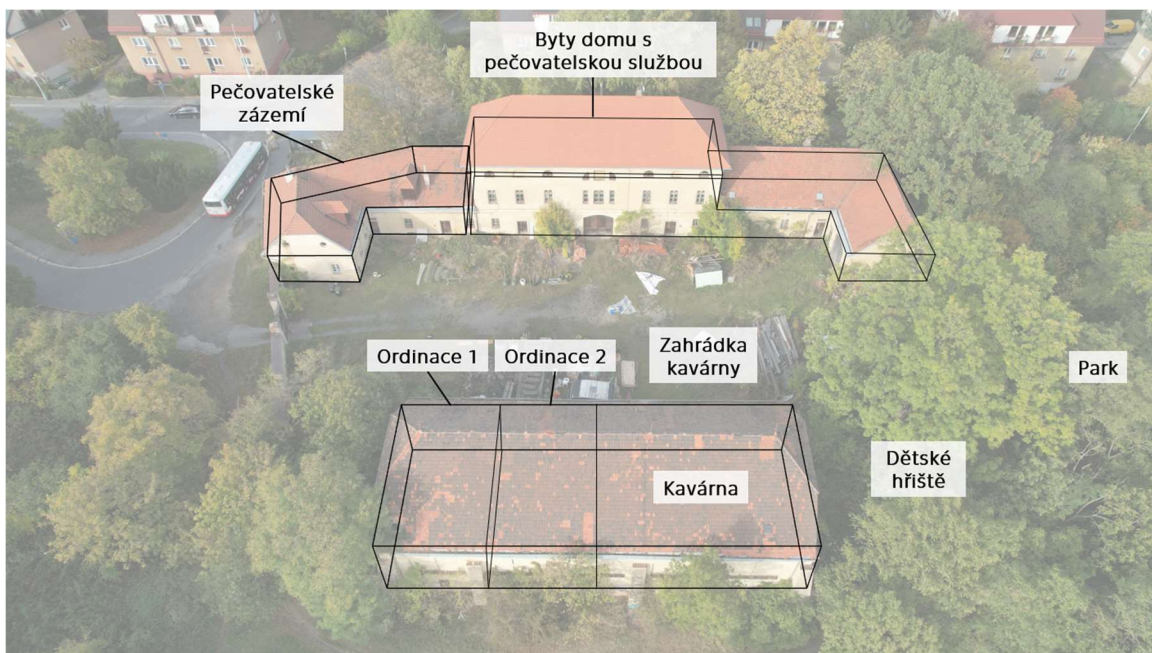
Rizika spojená s realizací druhé varianty jsou v zásadě stejná, jelikož podstata projektu ve smyslu rekonstrukce opuštěné usedlosti do podoby prostor s novými funkcemi je stále stejná. Nejvyššími riziky tedy zůstávají nezískání brownfieldu do majetku MČ, zdražení stavebního materiálu a nedodržení časových a kvalitativních parametrů projektu dodavateli. Rozdíl zde je v pravděpodobnosti zdržení stavebního řízení, jelikož se vzhledem k funkci MŠ předpokládá vyšší šance nárokování úprav projektu ze strany NPÚ s cílem předejití následovného poškození historicky hodnotných prvků budovy během provozu MŠ. S provozem MŠ by se zároveň mohl pojit větší odpor obyvatel kvůli koncentraci dvou MŠ do jedné lokality, tudíž je zde riziko žádostí změn v projektu vyhodnoceno jako vyšší.

TABULKA 17 RIZIKA REALIZACE VARIANTY MŠ (VLASTNÍ)

Riziko	Popis rizika	Pravděpodobnost	Dopad	P*D
A	Nezískání brownfieldu do majetku MČ Praha 5	4	5	20
B	Nedostatečná participace místních obyvatel a následné námitky	3	3	9
C	Chybná projektová dokumentace	1	4	4
D	Žádosti změn od ostatních zainteresovaných stran	4	3	12
E	Zdržení stavebního řízení	4	3	12
F	Zdržení projektu vlivem památkové ochrany	3	3	9
G	Nezískání dotačních prostředků	2	5	10
H	Zdražení stavebního materiálu	4	4	16
I	Nedodržení termínů dodavatelem	4	3	12
J	Objevení nebezpečné kontaminace v půdě	1	3	3
K	Změna politického vedení MČ Praha 5	4	1	4
L	Nedostatečná kvalita rekonstrukce	3	4	12
<b>Součet</b>				123

### 6.1.3 Dům s pečovatelskou službou

Třetí návrh počítá s přeměnou obytné budovy usedlosti na dům s pečovatelskou službou a reaguje tak na potřebu zvýšení kapacit sociálních služeb zaměřených na vyšší věkové skupiny. Současně je v návrhu zohledněna s tímto využitím související vyšší poptávka po zdravotní péči v lokalitě a jsou tedy věnovány prostory i ordinacím praktických lékařů.



OBRÁZEK 29 ORIENTAČNÍ VIZUALIZACE PROSTOROVÝCH DISPOZIC TŘETÍHO NÁVRHU (VLASTNÍ)

Obytná budova v tomto návrhu je rozdělena na dvě části. Prostřední část s východním křídlem je využita k vybudování 10 malých bytů pro seniory o ploše zhruba 40 m<sup>2</sup>. Západní křídlo bude využito jako zázemí pro pečovatelský personál.

Stodola je rovněž rozdělena do dvou částí. V západní polovině budou umístěny dvě ordinace praktických lékařů. Cílem je navýšit kapacitu zdravotních služeb a přispět tak ke kapacitně i vzdálenostně dostupné zdravotní péči pro seniory ubytované v obytné budově. Zároveň je vybudování nových ordinací v případě této varianty nutností, aby nedocházelo k dalšímu přetěžování stávajících kapacit právě seniory, kteří mají vyšší nároky na zdravotní péči.

Ve východní polovině stodoly bude umístěna kavárna, která zde plní dvojí účel. Jednak stejně jako kavárna a restaurace v předchozích dvou variantách nabízí místním obyvatelům nový prostor pro trávení volného času, případně i nová pracovní místa, a jednak také přispívá k zachování demografické rozmanitosti osob pohybujících se v areálu, která působí na obyvatele domu s pečovatelskou službou psychologicky příznivě.



Stejný účel sleduje také dětské hřiště, které tentokrát není umístěno v parku ve větší vzdálenosti od usedlosti, ale mnohem blíže. Ostatní charakteristiky parku zůstávají stejné jako v předchozích dvou variantách s cílem vytvořit dobře průchozí a příjemné prostředí.

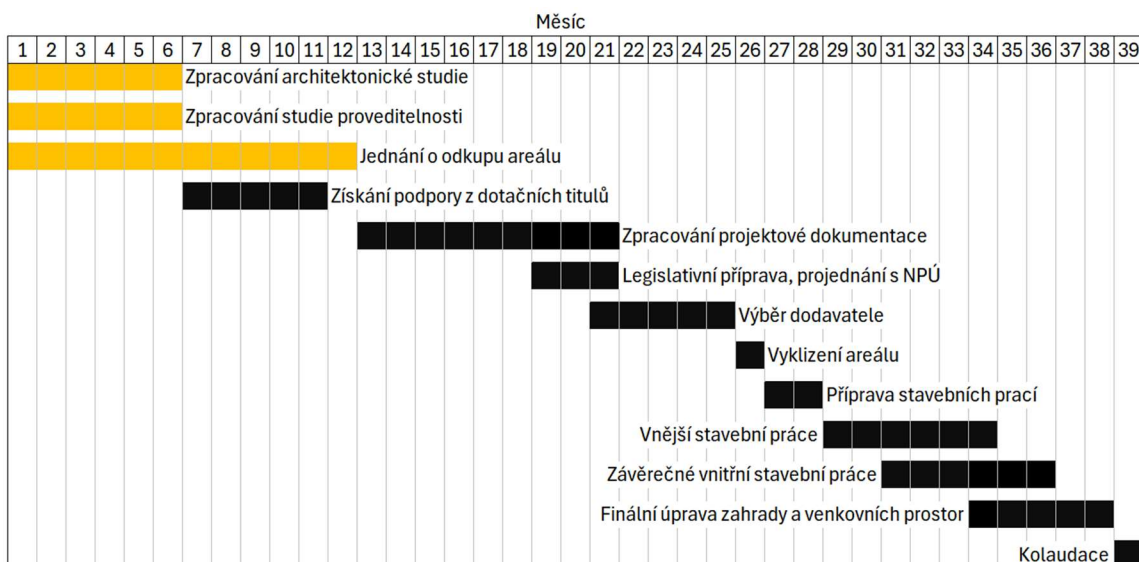
### **Časový plán**

Časový plán je opět velmi podobný prvním dvěma variantám. U této varianty se předpokládá nejdelší doba trvání zpracování projektové dokumentace a závěrečných vnitřních prací, protože tato varianta bude pravděpodobně dispozičně nejsložitější ze všech návrhů. Ostatní kroky by měly trvat stejně jako u varianty zdravotního centra.

TABULKA 18 ČASOVÝ PLÁN VARIANTY DPS (VLASTNÍ)

Číslo	Krok	Doba trvání
1	Zpracování architektonické studie	6 měsíců
2	Zpracování studie proveditelnosti	6 měsíců
3	Jednání o výkupu brownfieldu	12 měsíců
4	Získání podpory z dotačních titulů	5 měsíců
5	Zpracování projektové dokumentace	9 měsíců
6	Legislativní příprava a projednání s NPÚ	3 měsíce
7	Výběr dodavatele projektu	5 měsíců
8	Vyklizení areálu	1 měsíc
9	Příprava stavebních prací	2 měsíce
10	Vnější stavební práce	6 měsíců
11	Závěrečné vnitřní stavební práce	6 měsíců
12	Finální úprava zahrady a venkovních prostor	4 měsíce
13	Kolaudace	1 měsíc

Třetí varianta tedy trvá s odhadovanými 39 měsíci o něco málo déle.



OBRÁZEK 30 GANTTŮV DIAGRAM VARIANTY DPS (VLASTNÍ)

## Náklady

Náklady na realizaci projektu domu s pečovatelskou službou byly odhadnuty stejným způsobem jako u prvních dvou variant a činí celkem 237 mil. Kč. Pokles celkových nákladů oproti variantě zdravotního centra vychází opět z nižších nákladů na stavební práce. Zároveň jsou zde však s ohledem na větší komplexitu interiérového řešení odhadovány vyšší náklady na zpracování projektové dokumentace.

TABULKA 19 ODHAD NÁKLADŮ NA REALIZACI VARIANTY DPS (VLASTNÍ; RTS, 2024)

Položka	Náklady [tis. Kč]
Získání brownfieldu	100 000
Projektová dokumentace	3 000
Administrativní procesy	600
Stavební práce na budovách	108 152
Rekultivace venkovních ploch	25 485
<b>Celkem</b>	<b>237 237</b>

Provozní náklady třetí varianty jsou odhadovány na celkem 2,7 mil. Kč ročně, přičemž většina nákladů je spojena se samotným provozem domu s pečovatelskou službou. Náklady na jeho provoz byly stanoveny pomocí odhadu učiněného na základě rozpočtů jiných domů s pečovatelskou službou v Praze a Středočeském kraji. Jedná se o náklady se zohledněním klientských poplatků a bez personálních nákladů.

TABULKA 20 ODHAD PROVOZNÍCH NÁKLADŮ VARIANTY DPS (VLASTNÍ; POLÁKOVÁ, 2022)

Funkce	Roční náklady/výnosy (-) [tis. Kč]
Dům s pečovatelskou službou	2 500
Park	319
Ordinace (160 m <sup>2</sup> ) – výnosy z pronájmu	-58
Kavárna (150 m <sup>2</sup> ) – výnosy z pronájmu	-54
<b>Celkem</b>	<b>2 707</b>

### Rizika

Tato varianta se z pohledu rizikovosti řadí mezi ostatní dvě. Souvisí to jednak s nižší pravděpodobností žádostí změn od ostatních zainteresovaných subjektů. Pravděpodobnost chybné projektové dokumentace je u této varianty naopak vyšší, jelikož se dispozičně jedná o složitější projekt. Největšími riziky nadále zůstávají zdražení stavebního materiálu, nedodržení termínů dodavatelem a nedostatečná kvalita rekonstrukce. U nedostatečné kvality je pravděpodobnost vyhodnocena jako vyšší, jelikož se předpokládá, že tolerance nedostatků v bytech bude podstatně nižší než u nebytových prostor.

TABULKA 21 RIZIKA REALIZACE VARIANTY DPS (VLASTNÍ)

Riziko	Popis rizika	Pravděpodobnost	Dopad	P*D
A	Nezískání brownfieldu do majetku MČ Praha 5	4	5	20
B	Nedostatečná participace místních obyvatel a následné námítky	3	3	9
C	Chybná projektová dokumentace	2	4	8
D	Žádosti změn od ostatních zainteresovaných stran	1	3	3
E	Zdržení stavebního řízení	3	3	9
F	Zdržení projektu vlivem památkové ochrany	3	3	9
G	Nezískání dotačních prostředků	2	5	10
H	Zdražení stavebního materiálu	4	4	16
I	Nedodržení termínů dodavatelem	4	3	12
J	Objevení nebezpečné kontaminace v půdě	1	3	3
K	Změna politického vedení MČ Praha 5	4	1	4
L	Nedostatečná kvalita rekonstrukce	4	4	16
<b>Součet</b>				<b>119</b>

## 6.2 Vyhodnocení variant

Všechny tři varianty jsou si z perspektivy koncepčního pohledu velmi podobné, a to zejména v rovině rizik a časové náročnosti. To souvisí s tím, že jádrem všech tří variant je nákup, zachování a rekonstrukce starého památkově chráněného objektu, což samo o sobě představuje velmi náročný proces. Odlišnosti, které vyplývají z rozdílných funkcí jednotlivých variant tedy v tomto kontextu na náklady, časový průběh a rizika již nemají tak významný vliv. Navíc je těžké tyto malé rozdíly v rovině koncepčních návrhů vůbec spolehlivě předvídat. Závěrečný výběr varianty je tedy spíše politickou otázkou navazující na strategické cíle MČ Praha 5.

TABULKA 22 ZÁVĚREČNÉ SROVNÁNÍ VARIANT (VLASTNÍ)

Varianta	V1	V2	V3
Primární funkce	Zdravotnické služby	Vzdělávací kapacity MŠ	Byty pro seniory
Explicitní soulad primární funkce se strategickým plánem MČ Praha 5	Ne	Ano	Ano
Priorita primární funkce dle strategického plánu MČ Praha 5	-	Nezbytná	Nezbytná
Soulad s územním plánem	Ano	Ano	Ano
Náklady na realizaci [tis. Kč]	246 124	224 732	237 237
Provozní náklady [tis. Kč]	49	1 456	2 707
Časová náročnost	38 měsíců	38 měsíců	39 měsíců
Rizikovitost	117	123	119

Všechny varianty jsou v souladu s platným územním plánem. Ačkoliv byly všechny varianty navrhovány s ohledem na potřeby okolí usedlosti Šmukýřka, varianta zdravotního centra není dle primární funkce v explicitním souladu s cíli strategického plánu MČ Praha 5, strategický plán rozvoj zdravotních služeb totiž nezmiňuje jako součást souboru cílů. Na tuto skutečnost je tedy při rozhodování nutné brát ohled. Návrh nicméně poskytuje odpověď na demografický vývoj a může přispět ke snížení a přiblížení počtu obyvatel na ordinaci praktického lékaře blíže k optimální hodnotě s výhledem na období 2030-2050. Zároveň zdravotní centrum disponuje více maloobchodními prostory než ostatní dva návrhy, a tudíž efektivněji

přispívá k řešení nedostatku maloobchodů a služeb v okolí usedlosti. Výstavbu zdravotního centra by tedy bylo možné obhájit jednak zmiňovanou skutečností nízkých kapacit praktických lékařů a dále také strategickými cíli výstavby nebytových prostor, rekonstrukce památek a dosažení města krátkých vzdáleností. Varianta MŠ je oproti tomu v přímém souladu se strategickým plánem MČ Praha 5, kde je navýšení kapacit MŠ označeno jako nezbytná priorita. Tento návrh by svými odhadovanými 80 místy pro děti v předškolním věku mohl přispět k řešení očekávaného kapacitního deficitu 100 až 399 míst v roce 2030. Varianta MŠ však není ideální z hlediska umístění v přímé blízkosti MŠ Slunéčko, čímž by docházelo k velké koncentraci kapacit na jednom místě. Varianta DPS je v přímém souladu se strategickým cílem rozvoje bytového fondu pro seniory, který má rovněž nezbytnou prioritu. S měnící se demografickou strukturou vzroste do roku 2030 výrazně potřeba sociálních služeb zaměřených na seniory a návrh domova s pečovatelskou službou by mohl přispět k řešení této problematiky.

Z hlediska nákladů vychází v realizační fázi nejvýhodněji varianta MŠ, poté varianta domu s pečovatelskou službou, a nejdražší je s investičními náklady 246 mil. Kč varianta zdravotního centra. Rozdíly v investičních nákladech se nicméně pohybují v rozmezí do 10 %, protože více než 40 % odhadovaných celkových nákladů tvoří samotný odkup usedlosti.

Při pohledu na provozní náklady se naopak jako nejlepší jeví zdravotní centrum. Má nejvíce nájemních prostor, jejichž provoz hradí sami nájemci, a tudíž představuje variantu s nejvyšším finančním výnosem. Ostatní dvě varianty poskytují mnohem méně prostoru pro pronajímatelné prostory, protože v jejich případě primární funkci zřizuje MČ sama.

Časová náročnost přípravné a realizační fáze revitalizace je u všech variant odhadována na dobu lehce přesahující tři roky. Rozdíly v odhadu rizik lze taktéž považovat za marginální. Tato dvě kritéria by teda měla v procesu rozhodování hrát pouze doplňující roli.

Případné rozhodnutí o výběru varianty nejspíše bude z velké části politické, nicméně z hlediska managementu města se na základě zvolených ukazatelů jako nejlepší varianta jeví právě zdravotní centrum, jelikož zajišťuje nejvšestrannější multifunkční využití usedlosti. Poskytuje odpověď nejen na otázku kapacit praktických lékařů, ale bylo by také schopno přispět k řešení nedostatku maloobchodů a služeb lépe než ostatní varianty. Lze tedy očekávat, že by toto řešení ze všech návrhů nejvíce těžilo ze synergického efektu mezi funkcemi. Mělo by tím pádem mít nejlepší předpoklady k tomu, se stát živým místem čtvrti a podpořit tak její lokální mikroekonomiku. V neposlední řadě představuje varianta pro MČ Praha 5 nejnižší provozní náklady, což je bonusem z dlouhodobého hlediska. Všechny představené varianty a jejich parametry však mohou MČ Praha 5 sloužit jako impuls k nastartování odborné a politické diskuse nad budoucností usedlosti Šmukýřka a jako inspirace pro najetí jejího řešení.

# Závěr

Cílem diplomové práce bylo prozkoumat možnosti revitalizace usedlosti Šmukýřka a vytvořit různé koncepční variantní návrhy jejího budoucího využití, které budou v souladu s principy udržitelného rozvoje území a přispějí tak pozitivně k urbanistickému rozvoji okolí usedlosti.

Zkoumaným brownfieldem byla památkově chráněná zemědělská usedlost Šmukýřka, původem z 18. století, na jejímž interiéru se umělecky podílel Mikoláš Aleš. Usedlost chátrá již od 60. let minulého století. V současné době se areál nachází v soukromém spoluvlastnictví devíti osob a vzhledem k vlastnickým vztahům neexistuje reálná naděje, že by stávající spoluvlastníci usedlost rekonstruovali. Zároveň se ale usedlost nachází v pražských Košířích, které dlouhodobě trpí velkým nedostatkem veřejné vybavenosti. S ohledem na tyto skutečnosti a vysokou historickou a kulturní hodnotu usedlosti byla v diplomové práci revitalizace objektu pojata z perspektivy potenciálního odkupu a revitalizace usedlosti MČ Praha 5. Byla stanovena výzkumná otázka, jaké konkrétní urbanistické funkce jsou na území Košířů nedostatečně vyvinuté a jakým způsobem na zjištěné nedostatky může reagovat případný revitalizační projekt.

V rámci analytické části byl po podrobném zkoumání územních, socioekonomických i ekologických podmínek okolního prostředí brownfieldu zjištěno několik kritických aspektů týkající se infrastruktury veřejné vybavenosti, které sloužily jako základ pro další úvahy:

- nedostatek kapacit ordinací praktických lékařů,
- nedostatek kapacit sociálních zařízení zaměřených na bydlení pro osoby seniorního věku,
- přetížení kapacit vzdělávacích zařízení,
- nízká hustota maloobchodů,
- nízký počet místních pracovních příležitostí.

Po zvážení prostorových dispozic usedlosti byly vytvořeny tři návrhy, které na tyto oblasti strategicky reagují. Všechny jsou v souladu s platným územním plánem a počítají se zachováním původních budov a multifunkčním charakterem areálu. Jako inspirace pro tvorbu variant sloužily tři revitalizované historické budovy obdobného charakteru – usedlost Cibulka, usedlost Ladronka a Raudnitzův dům.

První variantou je zdravotní centrum. Tato varianta se zaměřuje prioritně na řešení nedostatku kapacit ordinací praktických lékařů a jako doplňující aspekty poskytuje zvýšení hustoty sítě maloobchodů pomocí superety a lékárny a rozšíření možností trávení volného času pro místní obyvatele pomocí restaurace, komunitních prostor a obnoveného parku s hřišti pro dospělé i pro děti. Náklady této varianty jsou nejvyšší a jsou odhadovány na 246 mil. Kč včetně odkupu usedlosti. Z hlediska provozních nákladů je však pro MČ nejvýhodnější, jelikož jsou prakticky

kompletně kompenzovány výnosy z pronájmu prostor. Ačkoliv je tato varianta v souladu se strategickými potřebami území MČ Praha 5, je znevýhodněna skutečností, že její primární účel – rozvoj zdravotnických služeb – nebyl na úrovni MČ Praha 5 formálně explicitně jmenován strategickým cílem.

Druhá navrhovaná varianta se zaměřuje na vzdělávací kapacity a dále trávení volného času. Je zde navrhováno vybudování mateřské školy s odhadovanou kapacitou 80 míst. Školka je doplněna opět veřejně přístupným parkem a komunitními prostory. Místo restaurace je v této variantě vzhledem k prostorovým dispozicím navrhována kavárna. Investiční náklady této varianty jsou s 225 mil. Kč nejnižší. Odhadované provozní náklady činí 1,5 mil. Kč ročně. Varianta je v explicitním souladu se strategickým cílem MČ Praha 5 rozvoje kapacit MŠ. Její umístění však není ideální z hlediska koncentrace kapacit do jednoho místa.

Třetí varianta jako primární účel upřednostňuje rozšíření nabídky sociálních služeb. Součástí návrhu je rekonstrukce usedlosti do podoby domu s pečovatelskou službou. Vzhledem k navýšení potřeby zdravotnických služeb souvisejícím s touto funkcí je dům s pečovatelskou službou doplněn prostory pro ordinace praktických lékařů. Jako v předchozích návrzích je počítáno také s prostory pro trávení volného času – kavárnou a revitalizovaným parkem s dětským hřištěm i hrazdami pro dospělé. V rámci této varianty tyto doplňující funkce navíc plní velmi důležitý účel zachování demografické diverzity v okolí domu s pečovatelskou službou. Investiční náklady této varianty činí 237 mil. Kč, provozní náklady 2,7 mil. Kč ročně. Varianta je v přímém souladu se strategickým cílem MČ Praha 5 rozšiřování bytového fondu pro seniory.

Všechny tři varianty jsou si z hlediska nákladů, časové náročnosti realizace i rizik velmi podobné a nelze tedy na základě těchto parametrů jednoznačně doporučit k realizaci jednu konkrétní variantu. Všechny varianty reagují na naléhavé aktuální otázky v oblasti územního rozvoje Košířů a Prahy 5. Rozhodnutí, jakou variantu MČ Praha 5 doporučit k realizaci, je tedy spíše politickou otázkou, jejíž odpověď bude muset nalézt vedení MČ. Z tohoto pohledu se pak pochopitelně jako nejméně pravděpodobná jeví varianta vybudování zdravotního centra, jejíž primární funkce formálně není explicitně zmiňovanou strategickou prioritou MČ Praha 5. Z pohledu managementu města je však právě tato varianta nejvhodnější. Poskytuje totiž stejně jako ostatní varianty odpověď na svoji dílčí oblast zaměření, ale zároveň lépe pokrývá i potřebu vybudování nových maloobchodních prostor, čímž lépe využívá synergického efektu a přispívá k větší ekonomické soběstačnosti čtvrti. Zároveň MČ ze všech variant nejméně zatěžuje provozními náklady.

Výsledky této práce mohou MČ Praha 5 sloužit jako úvodní shrnující podklad, který poskytuje impuls a inspiraci pro řešení budoucnosti usedlosti Šmkýřka, a na základě jehož může politické vedení pokračovat v podrobnějších úvahách a studiích k vybrané variantě.

## Seznam použité literatury

BERGATT JACKSON, Jiřina, Eva STAŇKOVÁ, Blanka ZLÁMALOVÁ, Eva RYDZA, Jana DĚRDOVÁ, Jiří TYLČER, Tomáš PEJPEK, a Radovan SÍTEK. Brownfields snadno a lehce: příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí [online]. IURS - Institut pro udržitelný rozvoj sídel, 2004 [cit. 2024-04-01]. Dostupné z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>

BRABEC, Tomáš, Nina DVOŘÁKOVÁ, Jakub HRUBÝ, Lukáš KOPP, Veronika MARIANOVSKÁ a Hana PECKELOVÁ. Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze v roce 2022 [online]. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2023 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/b1095fa17b5b347b101d11dd36612c17.pdf>

CIHLA, Radek. OBRAZEM: Raudnitzův dům využijí senioři a učitelé. Opravy vyšly na 134 milionů. Pražský deník [online]. 2022, 18. 1. 2022 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://prazsky.denik.cz/zpravy\\_region/obrazem-raudnitzuv-dum-vyuziji-seniori-a-ucitele-opravy-vysla-na-134-milionu-202.html](https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/obrazem-raudnitzuv-dum-vyuziji-seniori-a-ucitele-opravy-vysla-na-134-milionu-202.html)

CZECHINVEST. Brownfieldy. CZECHINVEST. Brownfieldy Agentura pro podporu podnikání a investic [online]. c1994-2024 [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>

CZECHINVEST. Vše co potřebujete vědět o prostředí brownfieldů. CZECHINVEST. Brownfields by CzechInvest [online]. [2024] [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://www.brownfieldy.cz/o-brownfieldech/>

ČESKO, 1987. Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči [online]. In: Zákony pro lidi, c2010–2024 [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20>

ČESKO, 2021. Zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu [online]. In: Zákony pro lidi, c2010–2024 [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Demografické údaje za správní obvody a městské části hl. m. Prahy. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024a [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=33155&pvo=DEM01D03-PHA&sp=A&skupId=3849&c=v3%7E8\\_\\_RP2022&str=v35](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=33155&pvo=DEM01D03-PHA&sp=A&skupId=3849&c=v3%7E8__RP2022&str=v35)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Věkové složení obyvatel - správní obvody a městské části hl. m. Prahy. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024b [cit. 2024-04-20]. Dostupné z:



[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=33156&pvo=DEM01DMC-PHA&sp=A&skupId=3850&c=v3%7E8\\_\\_RP2022&u=v29\\_\\_VUZEMI\\_\\_44\\_\\_500143&str=v33](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=33156&pvo=DEM01DMC-PHA&sp=A&skupId=3850&c=v3%7E8__RP2022&u=v29__VUZEMI__44__500143&str=v33)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Byty podle obydlenosti a druhu domu a podle městských částí (obvodů) vybraného města. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024c [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21073-MC-OB&f=TABULKA&z=T&skupId=4952&katalog=33656&pvo=SLD21073-MC-OB&pvokc=43&pvoch=554782>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Byty podle obydlenosti a druhu domu a podle správních obvodů Prahy. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024d [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21073-PH22&f=TABULKA&z=T&skupId=4952&katalog=33656&pvo=SLD21073-PH22>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Dokončené byty v obcích (správních obvodech). In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024e [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT04-D&f=TABULKA&z=T&skupId=686&katalog=30836&pvo=BYT04-D&c=v3~8\\_\\_RP2022](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT04-D&f=TABULKA&z=T&skupId=686&katalog=30836&pvo=BYT04-D&c=v3~8__RP2022)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Podíl nezaměstnaných osob, pracovní místa v evidenci úřadu práce (stav k 31. 12.). In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024f [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAM09&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&str=v172&c=v3~3\\_\\_RP2023&u=v172\\_\\_VUZEMI\\_\\_100\\_\\_3018](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAM09&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&str=v172&c=v3~3__RP2023&u=v172__VUZEMI__100__3018)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Základní charakteristiky ekonomického postavení obyvatelstva ve věku 15 a více let. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024g [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAM01-A&skupId=426&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&pvo=ZAM01-A&str=v178&c=v3~6\\_\\_RP2023QP4](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=ZAM01-A&skupId=426&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&pvo=ZAM01-A&str=v178&c=v3~6__RP2023QP4)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Průměrná hrubá měsíční mzda a medián mezd - mezikrajské srovnání. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Veřejná databáze [online databáze]. 2024h [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD07&z=T&f=TABULKA&katalog=30852&c=v3~8\\_\\_RP2022](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD07&z=T&f=TABULKA&katalog=30852&c=v3~8__RP2022)

- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Výsledky sčítání 2021 - otevřená data. In: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Český statistický úřad [online]. 2023 [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vysledky-scitani-2021-otevrena-data>
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. c2004-2024 [cit. 2024-04-24]. Dostupné z: <https://nah.cuzk.cz/>
- DELOITTE. Deloitte Real Index Q3 2023 [online]. Deloitte, c2023a [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real\\_index\\_3Q-2023-ENG.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real_index_3Q-2023-ENG.pdf)
- DELOITTE. Deloitte Develop Index [online]. Deloitte, c2023b [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Develop-Index-cervenec%E2%80%93srpen-2023-ENG.pdf>
- DELOITTE. Rent Index Q3 2022 [online]. Deloitte, c2023c [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Rent-Index-Q3-2023.pdf>
- DOLEŽAL, Jan. Projektový management: komplexně, prakticky a podle světových standardů. Praha: Grada Publishing, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5620-2.
- DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana, Barbora VOJVODÍKOVÁ a Tereza MAJSTRÍKOVÁ. Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.
- FERBER, Uwe, Jiřina BERGATT JACKSON, Paul NATHANAIL, Marcin GORSKI, Rafal KRZYWON, Lukasz DROBIEC, Dagmar PETRÍKOVÁ a Maroš FINKA. Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields [online]. VŠB - TU Ostrava, 2006 [cit. 2024-04-01]. Dostupné z: [https://www.researchgate.net/publication/236656398\\_BROWNFIELDS\\_PRIRUCKA](https://www.researchgate.net/publication/236656398_BROWNFIELDS_PRIRUCKA)
- FITZGERALD, Joan a Nancey G. LEIGH. Economic Revitalization: Cases and Strategies for City and Suburb. SAGE Publications, 2002. ISBN 978-0-7619-1656-7.
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA. Praha.eu [online]. c2024a [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: [https://www.praha.eu/public/f0/ea/96/2706756\\_1329119\\_Priloha\\_c\\_1\\_Regulativy\\_2024\\_01\\_01.pdf](https://www.praha.eu/public/f0/ea/96/2706756_1329119_Priloha_c_1_Regulativy_2024_01_01.pdf)
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Výkresy územního plánu: Úplné znění k 14.2.2024 [online]. c2024b [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Katalog městských částí. INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Územně analytické podklady hl. m. Prahy [online]. 2024d [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://app.iprpraha.cz/apl/app/portal\\_uap/#/katalog-mestskych-casti](https://app.iprpraha.cz/apl/app/portal_uap/#/katalog-mestskych-casti)
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Atlas územně analytických podkladů. INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Územně analytické podklady hl. m. Prahy [online]. c2024c [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: <https://uap.iprpraha.cz/atlas/>
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Atlas životního prostředí [online]. c2024e [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/>
- INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY. Dynamika obyvatelstva [online]. b. r. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/dynamika-obyvatelstva/>
- Kolik stojí péče o sídelní zeleň? In: POLÁKOVÁ, Lucie. Zahradaweb.cz [online]. c2024 [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://zahradaweb.cz/kolik-stoji-pece-o-sidelni-zelen/>
- Košíře - usedlost Šmukýřka. In: Prehis [online]. c2015 [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: <https://prehis.cz/turista/cechy/praha/p/kusmuk.html>
- LADRONKA S.R.O. Historie. LADRONKA S.R.O. Usedlost Ladronka [online]. c2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.ladronka.com/historie-ladronka/historie.htm>
- MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj. Vyd. 3. Praha: České vysoké učení technické, 2006. ISBN 80-01-03447-X.
- MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
- MAŠÁK & PARTNER. Raudnitzův dům - bydlení pro seniory. In: MAŠÁK & PARTNER. Masak & Partner [online]. b. r. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.masak-partner.com/cz/reference/raudnitzuv-dum>
- MČ PRAHA 5. Demografická studie městské části Praha 5 do roku 2030 [online]. MČ Praha 5, 2019 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: [https://www.praha5.cz/app/uploads/2020/09/Demografick%C3%A1-studie-m%C4%9Bstsk%C3%A9-%C4%8D%C3%A1sti-Praha-5-do-roku-2030\\_final.pdf](https://www.praha5.cz/app/uploads/2020/09/Demografick%C3%A1-studie-m%C4%9Bstsk%C3%A9-%C4%8D%C3%A1sti-Praha-5-do-roku-2030_final.pdf)
- MČ PRAHA 5. Historie. MČ PRAHA 5. Městská část Praha 5 [online]. b. r. [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: <https://www.praha5.cz/historie/>
- MČ PRAHA 5. Strategie rozvoje MČ Praha 5 2030+ [online]. MČ Praha 5, 2021 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z:

[https://www.praha5.cz/app/uploads/2021/12/Strategie\\_\\_rozvoje\\_\\_21\\_\\_12\\_\\_2021.pdf](https://www.praha5.cz/app/uploads/2021/12/Strategie__rozvoje__21__12__2021.pdf)

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Politika územního rozvoje České republiky: (Úplné znění závazné od 1. 3. 2024) [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2024 [cit. 2024-04-24]. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/8b439565-efdc-4b13-a41c-e655cbb3d9bb/Uplne\\_zneni\\_PUR\\_CR\\_zavazne\\_od\\_1-3-2024\\_1.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/8b439565-efdc-4b13-a41c-e655cbb3d9bb/Uplne_zneni_PUR_CR_zavazne_od_1-3-2024_1.pdf.aspx?ext=.pdf)

MPO, MMR, MZE, MŽP, CZECHINVEST. Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 [online]. Agentura CzechInvest, 2019 [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>

NADACE RODINY VLČKOVÝCH. Historie usedlosti Cibulka před Nadací rodiny Vlčkových. In: Nadace rodiny Vlčkových [online]. c2022a [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://nrv.org/cibulka-cz/historie-usedlosti-cibulka-pred-nadaci-rodiny-vlckovych/>

NADACE RODINY VLČKOVÝCH. Průběh rekonstrukce Cibulky. In: Nadace rodiny Vlčkových [online]. c2022b [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://nrv.org/cibulka-cz/prubeh-rekonstrukce-cibulky/>

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. Usedlost Šmukýřka. In: NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. Památkový katalog [online]. c2015 [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/usedlost-smukyрка-13011242>

Náš program v Košířích. In: PRAHA 5 SOBĚ. Praha 5 sobě [online]. b. r. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.p5sobe.cz/kosire.php>

OČENÁŠKOVÁ, Adéla. Rozpadlou Cibulku zachrání filantrop Vlček. Podívejte se, kde vybuduje dětský hospic. Aktuálně.cz [online]. 2021, 14. 4. 2021 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/manzele-vlckovi-koupili-usedlost-cibulka/r~ea38b5b09c2e11eb99faac1f6b220ee8/>

OTTOSSON, Hans. Practical Project Management for Building and Construction. Auerbach Publishers, 2012. ISBN 978-1-4398-9655-6.

PERLÍN, Radim a Ivan BIČÍK. Strategický plán mikroregionu: metodická příručka pro zájemce o strategické plánování ve venkovských mikroregionech a obcích [online]. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze, 2006 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/1431/jaro2013/Z0132/um/Perlin\\_\\_\\_strategicky\\_plan\\_mikroregionu\\_2\\_.pdf](https://is.muni.cz/el/1431/jaro2013/Z0132/um/Perlin___strategicky_plan_mikroregionu_2_.pdf)

Pre-feasibility study. In: BURESWORKS. Studieproveditelnosti.cz [online]. c2024 [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <http://www.studieproveditelnosti.cz/studie-proveditelnosti/pre-feasibility-study/>

- PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-5608-0.
- PŮČEK, Milan a David KOPPITZ. *Strategické plánování a řízení pro města, obce a regiony* [online]. Praha: Národní síť Zdravých měst ČR, 2012. ISBN 978-80-260-2788-1.
- PŮČEK, Milan Jan. *Udržitelné finanční řízení obcí a regionů* [online]. Praha: Národní síť Zdravých měst České republiky, 2015 [cit. 2024-04-20]. ISBN 978-80-906033-1-8. Dostupné z: [https://www.dataplan.info/img\\_upload/f96fc5d7def29509aeffc6784e61f65b/publikace\\_pucek\\_udrz.fin.rizeni.pdf](https://www.dataplan.info/img_upload/f96fc5d7def29509aeffc6784e61f65b/publikace_pucek_udrz.fin.rizeni.pdf)
- Rekonstrukce usedlosti Ladronka. In: *Archiweb.cz* [online]. c1997-2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/rekonstrukce-usedlosti-ladronka>
- REY, Emmanuel, Martine LAPRISE a Sophie LUFKIN. *Neighbourhoods in Transition: Brownfield Regeneration in European Metropolitan Areas*. Springer International Publishing, 2021. ISBN 978-3-030-82207-1.
- RODWELL, Dennis. *Conservation and Sustainability in Historic Cities*. Blackwell Publishing, 2007. ISBN 978-1-4051-2656-4.
- RTS. *RTS data* [online]. [2024] [cit. 2024-04-23]. Dostupné z: <https://rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
- SIEBER, Patrik. *Studie proveditelnosti: metodická příručka* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004 [cit. 2024-04-01]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti.pdf>
- Smukyrka (Stare Kosire #1). In: *Geocaching* [online]. c2000-2024 [cit. 2024-04-19]. Dostupné z: [https://www.geocaching.com/geocache/GC6DM47\\_smukyrka-stare-kosire-1](https://www.geocaching.com/geocache/GC6DM47_smukyrka-stare-kosire-1)
- SPOLEK HÁJOVNA. *Co děláme*. SPOLEK HÁJOVNA. Spolek Hájovna [online]. b. r. [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://spolekhajovna.cz/o-nas/>
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80-7194-836-5.
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Teoretické přístupy k regionálnímu rozvoji*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2007. ISBN 978-80-7395-019-4.
- ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Evidence územně plánovací činnosti* [online]. 2024 [cit. 2024-04-19]. Dostupné z:

<https://eupc.uur.cz/ilas?krajNazev=Hlavn%C3%AD+m%C4%9Bsto+Praha&orpNazev=Hlavn%C3%AD+m%C4%9Bsto+Praha&obecKod=554782>

Ve zrekonstruovaném Raudnitzově domě v Praze 5 je nově dům pro seniory. Seznam Zprávy [online]. 2022, 14. 1. 2022 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/regiony-zpravy-praha-ve-zrekonstruovanem-raudnitzove-dome-v-praze-5-je-nove-dum-pro-seniory-185910>

VRÁBLÍK, Petr. Regenerace brownfieldů v modelové oblasti Podkrušnohoří a možnost jejich revitalizace. Ústí nad Labem: Univerzita J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Fakulta životního prostředí, 2009. ISBN 978-80-7414-197-3.

WEITH, Thomas, Tim BARKMANN, Nadin GAASCH, Sebastian ROGGA, Christian STRAUSS a Jana ZSCHEISCHLER. Sustainable Land Management in a European Context: A Co-Design Approach. 1. Springer International Publishing, 2020. ISBN 978-3-030-50840-1.

# Seznam obrázků

Obrázek 1 Grafické znázornění Klasifikace CABERNET (Ferber et al., 2006) .....	21
Obrázek 2 Schéma kompetencí veřejného sektoru (Dvořáková Líšková et al., 2016)	25
Obrázek 3 Schéma posloupnosti jednotlivých činností projektového řízení (Buresworks, 2024).....	29
Obrázek 4 Usedlost Šmukýřka (vlastní).....	39
Obrázek 5 Hranice zkoumaného brownfieldu (Mapy.cz, 2023) .....	41
Obrázek 6 Historická podoba Šmukýřky počátkem 20. století (Geocaching, 2017) ....	43
Obrázek 7 Umístění městské čtvrti Košíře v kontextu Prahy (Mapy.cz, 2024) .....	44
Obrázek 8 výsek z platného územního plánu hl. m. Prahy (IPR, 2024b).....	48
Obrázek 9 Maloobchodní síť (IPR, 2024c) .....	49
Obrázek 10 Vzdělávací instituce (IPR, 2024c).....	50
Obrázek 11 Zdravotnická zařízení (IPR, 2024c) .....	51
Obrázek 12 Zařízení sociálních služeb (IPR, 2024c).....	52
Obrázek 13 Kulturní zařízení (IPR, 2024c).....	53
Obrázek 14 Rekreační a sportovní zařízení (IPR, 2024c).....	54
Obrázek 15 Hustota obyvatel v MČ Praha 5 (IPR, b. r.) .....	57
Obrázek 16 Hustota návštěvníků ve všední dny (IPR, b. r.).....	57
Obrázek 17 BONITA KLIMATU V PRAZE (IPR, 2024e).....	59
Obrázek 18 Velké kancelářské komplexy v Praze (IPR, 2024c) .....	62
Obrázek 19 Hustota Pracujících ve všední dny (IPR, b. r.) .....	63
Obrázek 20 Inženýrské sítě v těsné blízkosti areálu (IPR, 2024c) .....	64
Obrázek 21 Revitalizace usedlosti Cibulka (Nadace rodiny Vlčkových, 2022b) .....	71
Obrázek 22 Raudnitzův dům po rekonstrukci (Mašák & Partner, b. r.).....	72
Obrázek 23 Usedlost Ladronka (Archiweb.cz, 2024).....	73

Obrázek 24 Orientační vizualizace prostorových dispozic prvního návrhu (vlastní)..	75
Obrázek 25 Zamýšlená atmosféra venkovních prostor – fotografie ze Spolku Hájovna (Praha 5 sobě, b. r.).....	76
Obrázek 26 Ganttův diagram varianty zdravotního centra (vlastní).....	78
Obrázek 27 Orientační vizualizace prostorových dispozic druhého návrhu (vlastní)	83
Obrázek 28 Ganttův diagram varianty MŠ (vlastní).....	85
Obrázek 29 Orientační vizualizace prostorových dispozic třetího návrhu (vlastní)....	88
Obrázek 30 Ganttův diagram varianty DPS (vlastní).....	90



# Seznam tabulek

Tabulka 1 Parcely zkoumaného brownfieldu (vlastní; ČUZK, 2024) .....	40
Tabulka 2 Pozitivní a negativní faktory z hlediska území (vlastní).....	55
Tabulka 3 Počet obyvatel MČ Praha 5 a jejich věkové složení (vlastní; ČSÚ, 2024b) ...	56
Tabulka 4 Pozitivní a negativní faktory z hlediska společenské struktury a dynamiky (vlastní).....	58
Tabulka 5 Pozitivní a negativní faktory z hlediska ekologické stability (vlastní) .....	59
Tabulka 6 Pozitivní a negativní ekonomické faktory (vlastní).....	63
Tabulka 7 Pozitivní a negativní technické a dopravní faktory (vlastní) .....	66
Tabulka 8 Prognóza vývoje obyvatelstva MČ Praha 5 do roku 2030 (MČ Praha 5, 2019) .....	67
Tabulka 9 Shrnující SWOT analýza okolního prostředí (vlastní) .....	70
Tabulka 10 Časový plán varianty zdravotního centra (vlastní).....	78
Tabulka 11 Odhad nákladů na realizaci varianty zdravotního centra (vlastní; RTS, 2024).....	79
Tabulka 12 Odhad provozních nákladů varianty zdravotního centra (vlastní; Poláková, 2022).....	79
Tabulka 13 Rizika realizace varianty zdravotního centra (vlastní) .....	82
Tabulka 14 Časový plán varianty MŠ (vlastní).....	84
Tabulka 15 Odhad nákladů na realizaci varianty MŠ (vlastní; RTS, 2024).....	85
Tabulka 16 Odhad provozních nákladů varianty MŠ (vlastní; Poláková, 2022) .....	86
Tabulka 17 Rizika realizace varianty MŠ (vlastní) .....	87
Tabulka 18 Časový plán varianty DPS (vlastní).....	89
Tabulka 19 Odhad nákladů na realizaci varianty DPS (vlastní; RTS, 2024).....	90
Tabulka 20 Odhad provozních nákladů varianty DPS (vlastní; Poláková, 2022).....	91
Tabulka 21 Rizika realizace varianty DPS (vlastní).....	91
Tabulka 22 Závěrečné srovnání variant (vlastní).....	92

## Seznam grafů

Graf 1 Počet obyvatel MČ Praha 5 ve srovnání s ostatními MČ (vlastní; ČSÚ, 2024a)...	55
Graf 2 Pohyb obyvatel v MČ Praha 5 (vlastní; ČSÚ, 2024a) .....	56
Graf 3 Prognóza věkové pyramidy obyvatel Prahy pro rok 2050 (Brabec et al., 2023)	68