

Bold Future

Chytré město a investor

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace

8.12. 2022

Ing. arch. **Zdeněk Völfl**, tým doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, I. náměstka primátora pro územní rozvoj

proč vlastně vůbec celá věc vznikla?

Když je práce víc než dost: Kvasiny nebyly na rychlý rozvoj Škodovky připraveny. Co v okolí továrny způsobil?



Tereza Hromádková redaktorka

14. 5. 2017 10:46 • Aktualizováno • 14 min. čtení ► [PŘEHRÁT ČLÁNEK](#)



Konec směny v továrně. Davy lidí se proplétají mezi kamiony a odjíždějícími auty. Autor • Honza Mudra

Stovky lidí protestovaly na letišti Líně. Vadí jim plány na jeho zrušení i na stavbu gigafactory

15. 11. 2022

Stovky lidí z celého Česka protestovaly proti zvažovanému rušení záložního armádního letiště v Líních u Plzně. Letiště by mohlo ustoupit továrně Volkswagenu na baterie do elektromobilů. Protest letců, pilotů, sympatizantů a občanů okolních obcí svolal Český svaz letectví. Jde o největší akci od dubna, kdy se o stavbě gigafactory za sto dvacet miliard korun se čtyřmi tisíci zaměstnanci začalo mluvit.



Události v regionech: Stovky lidí protestovaly proti zvažovanému
bourání záložního armádního letiště v Líních



Stovky lidí protestovaly na letišti Líně. Vadí jim plány na jeho zrušení i na stavbu gigafactory

15. 11. 2022

Stovky lidí z celého Česka protestovaly proti zvažovanému rušení záložního armádního letiště v Líních u Plzně. Letiště by mohlo ustoupit továrně Volkswagenu na baterie do elektromobilů. Protest letců, pilotů, sympatizantů a občanů okolních obcí svolal Český svaz letectví. Jde o největší akci od dubna, kdy se o stavbě gigafactory za sto dvacet miliard korun se čtyřmi tisíci zaměstnanci začalo mluvit.



Události v regionech: Stovky lidí protestovaly proti zvažovanému bourání záložního armádního letiště v Líních

továrna:
cca **120 mld. Kč**

okolní infrastruktura:
cca **9 mld. Kč**

Stovky lidí protestovaly na letišti Líně. Vadí jim plány na jeho zrušení i na stavbu gigafactory

15. 11. 2022

Stovky lidí z celého Česka protestovaly proti zvažovanému rušení záložního armádního letiště v Líních u Plzně. Letiště by mohlo ustoupit továrně Volkswagenu na baterie do elektromobilů. Protest letců, pilotů, sympatizantů a občanů okolních obcí svolal Český svaz letectví. Jde o největší akci od dubna, kdy se o stavbě gigafactory za sto dvacet miliard korun se čtyřmi tisíci zaměstnanci začalo mluvit.



Události v regionech: Stovky lidí protestovaly proti zvažovanému bourání záložního armádního letiště v Líních

továrna:
cca 120 mld. Kč

okolní infrastruktura:
cca 9 mld. Kč

roční zvýšení příjmů státu:
cca 70 mld. Kč

roční zvýšení příjmů obcí:
jednotky mil. Kč

Příjmy obcí naprosto minimálně reflektují
ekonomickou aktivitu
v území.



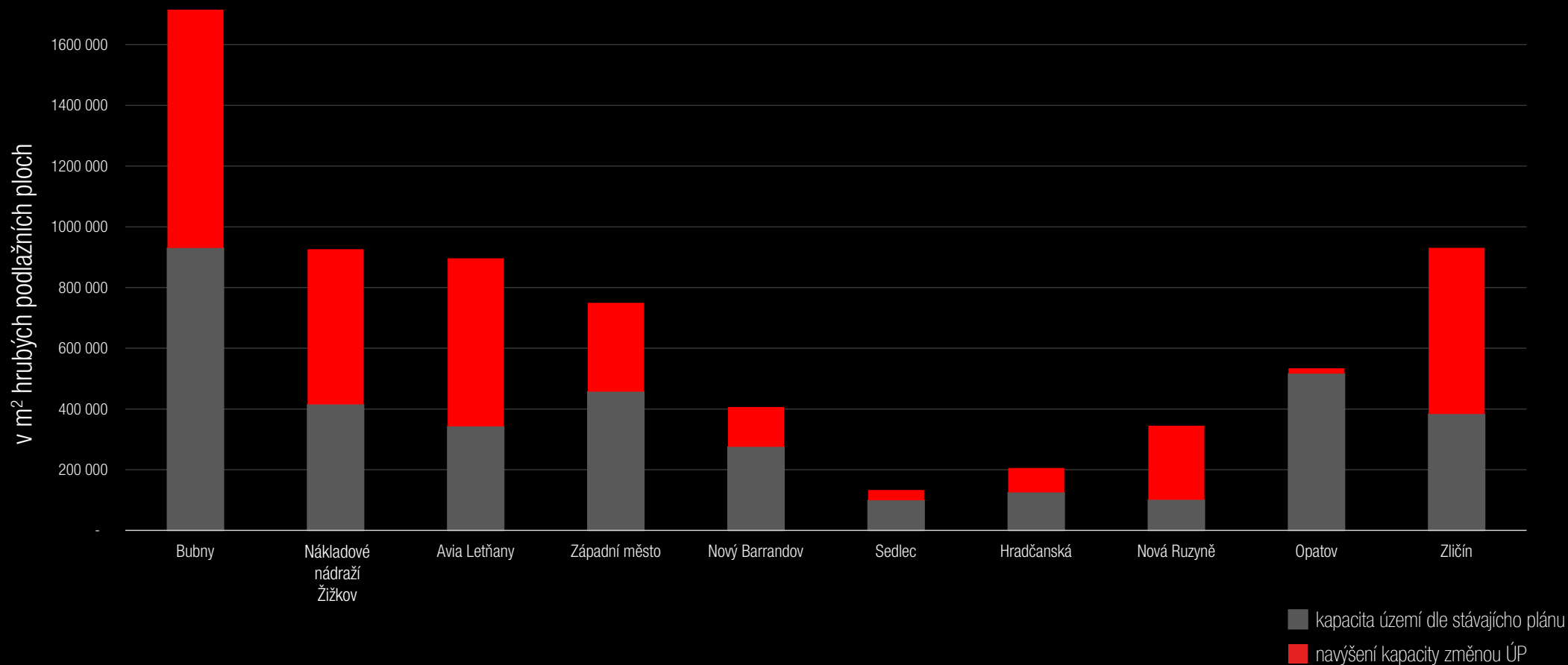
Čas na změnu RUD?



konference Czech Invest

Navýšení kapacity území

v 10 největších lokalitách dotčených změnou územního plánu



Počet nových bytů

v 8 největších běžících změnách územního plánu

	celkové m ² pro bydlení	počet nových obyvatel	počet nových bytů
Lokalita I	960 000	21 342	11 857
Lokalita II	981 002	21 800	12 111
Lokalita III	629 248	13 983	7 768
Lokalita IV	698 430	15 521	7 055
Lokalita V	310 764	6 906	3 837
Lokalita VI	268 023	5 956	3 309
Lokalita VII	249 339	5 541	3 087
Lokalita VIII	207 104	4 602	2 557
celkem	4 628 341	102 852	51 570



51 570
nových bytů
na zmírnění bytové krize

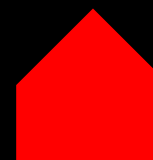
pozn.: kromě výše zmíněných se nyní v Praze pořizuje ještě cca **600 dalších změn ÚP**

zdroj: MHMP SE1 / 2022

Vyvolaná potřeba školství

v 8 největších běžících změnách územního plánu

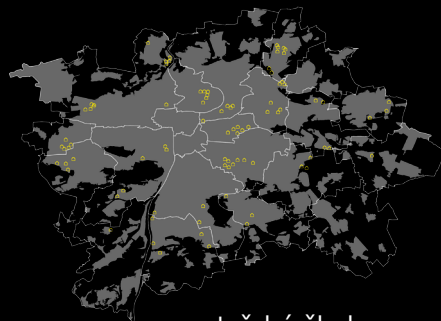
	potřeba míst v ZŠ	potřeba míst v MŠ	potřeba míst ve SŠ
Lokalita I	2 134	768	1 409
Lokalita II	2 180	785	1 439
Lokalita III	1 398	629	923
Lokalita IV	1 270	559	1 024
Lokalita V	691	249	456
Lokalita VI	596	214	393
Lokalita VII	554	199	366
Lokalita VIII	460	166	304
celkem	10 285	3 703	6 788



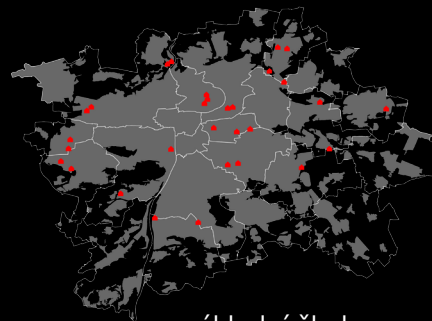
13 škol



47 školek

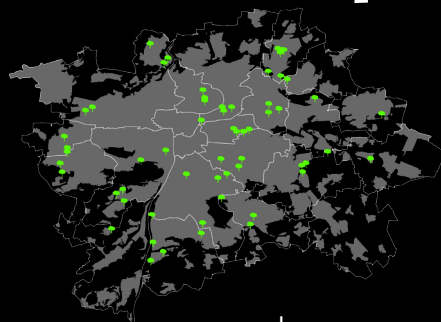


mateřské školy

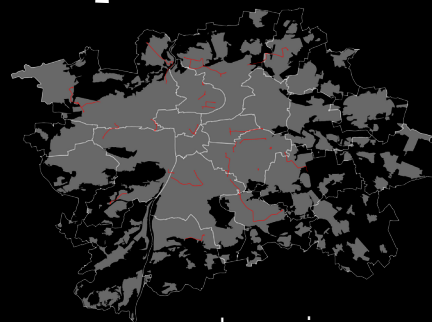


základní školy

Metodika
spoluúčasti investorů
na rozvoji území hl. m. Prahy



parky



tramvaje

Referenční výše minimálně požadovaného Plnění Investora:

$$R = HPP_s \times T_1 + \Delta HPP \times T_2$$

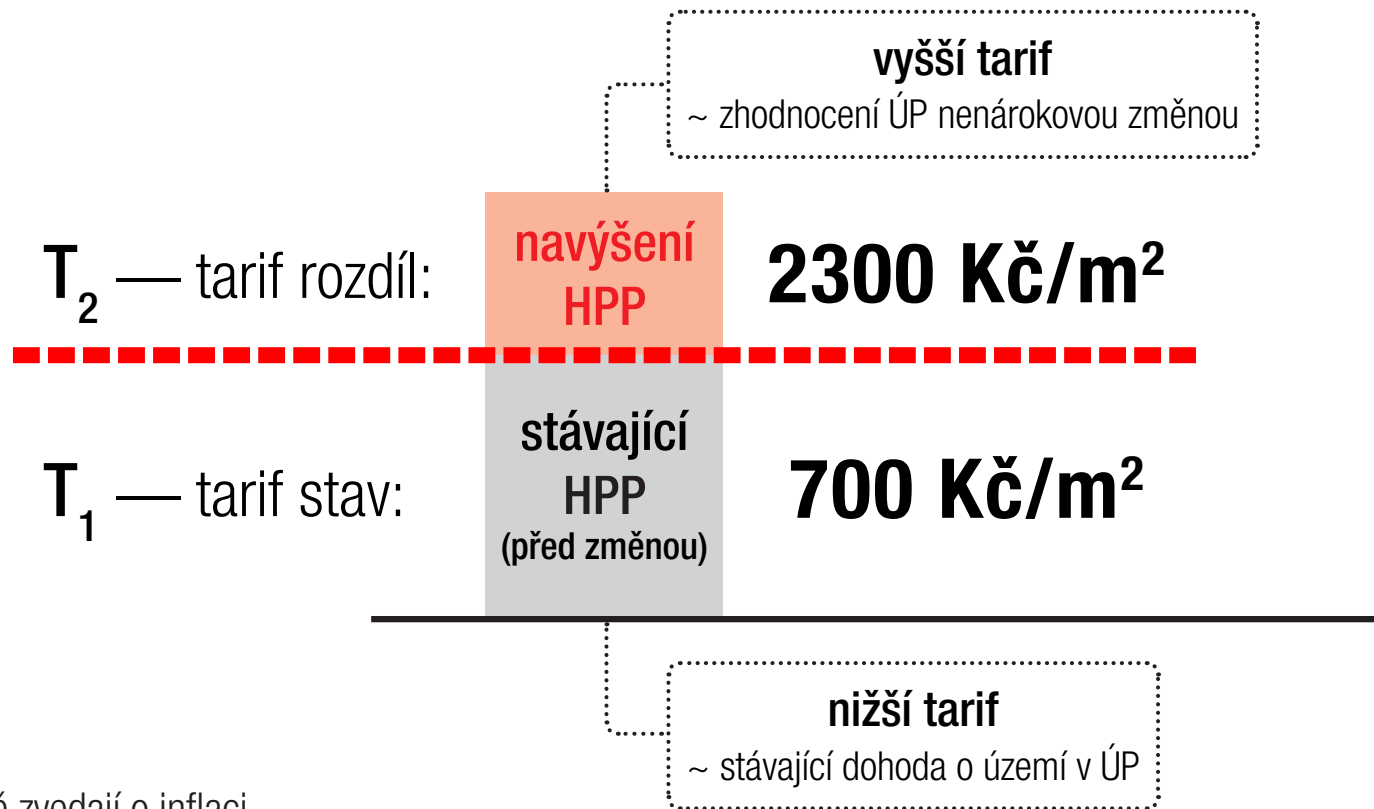
T_1 — tarif stav ~ **nižší tarif** v Kč/m²

T_2 — tarif rozdíl ~ **vyšší tarif** v Kč/m²

HPP_s — m² HPP stav před změnou

ΔHPP — rozdíl m² HPP před a po změně (navýšení HPP)

Tarify stanovené pro rok 2021



— tarify se každoročně zvedají o inflaci

podpůrné přílohy, posudky a vyjádření

příloha č. **10** Právní posudek Havel & Partners

příloha č. **11** Právní posudek Frank Bold Advokáti

příloha č. **12** Právní posudek Pavel Uhl

příloha č. **13** Rozbor problematiky daní, veř. zakázek

příloha č. **14** Analýza memorand a smluv MČ

příloha č. **15** Souhlasné vyjádření Central Group

příloha č. **16** Posouzení Ekospol

příloha č. **17** Vyjádření Finep

příloha č. **18** Vyjádření Metrostav Development

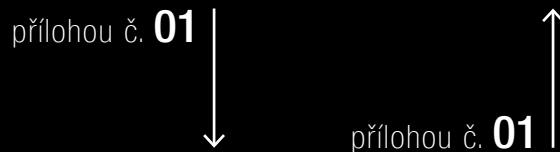
příloha č. **19** Vyjádření PasserInvest Group

příloha č. **20** Souhlasné stanovisko Penta Real Estate

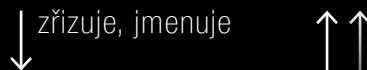
příloha č. **21** Vyjádření Sekyra Group

příloha č. **22** Vyjádření Skanska Reality

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy



Usnesení Rady hl. m. Prahy, Usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy



příloha č. **23** Komise Rady hl. m. Prahy pro Fond

příloha č. **24** Fond spoluúčasti investorů — statut

usnesení a doporučení samosprávy

příloha č. **25** Zápis z jednání Výboru pro územní rozvoj

příloha č. **26** Usnesení Výboru pro územní rozvoj

příloha č. **27** Usnesení Svazu městských částí HMP

příloha č. **28** Plánovací smlouvy – doporučení z r. 2016

Metodika — hlavní přílohy

příloha č. **02** Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji
území hl. m. Prahy — prezentace principů

příloha č. **03** Návrh vzorové smlouvy

příloha č. **04** Stanovení kódů stabilizovaných ploch

příloha č. **05** Upřesňující parametry

příloha č. **06** Odůvodnění a kontext Metodiky

příloha č. **07** Příklady výpočtů dle Metodiky

příloha č. **08** Předpokládaný způsob výpočtu pro
eventuální změny nového územního plánu

příloha č. **09** Doporučený přístup k záměrům
nevyžadujícím změnu územního plánu

I.

kvalitní urbanistická
studie

II.

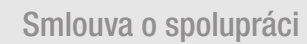
potřeby území
„nákupní seznam“

III.

finanční
model

IV.

právně vymahatelná
Smlouva o spolupráci





kvalitní urbanistická studie



potřeby území „nákupní seznam“



finanční model



Smlouva o spolupráci



LEGENDA

PODKLADNÍ VRSTVY

---	hranice řešeného území
	parcelní kresba
	zástavba stávající a plánovaná
	vrstevnice po 1 m
	okolní stavební bloky
	okolní nestavební bloky
	ilustrace možné zástavby ve stavebním bloku
	uliční čára stavebního / nestavebního bloku
U01	identifikace uličního prostranství
NO1	identifikace náměstí
	identifikace stavebního bloku
PO1	identifikace nestavebního bloku

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

	plocha uličního prostranství s vyšším pobytovým významem
	plocha nestavebního bloku a vegetační plocha v uličním prostranství
	tramvajová trať (osa kolejí)

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

+	V 1.01	označení bloku s umístěním zařízení kultury
+	V 2.01	označení bloku s umístěním zařízení školství (ZŠ)
+	V 3.01	označení bloku s umístěním zařízení školství (MŠ)
+	V 4.01	označení bloku s umístěním zařízení školství (SŠ a soukromé)
+	V 5.01	označení bloku s umístěním zdravotní vybavenosti
+	V 6.01	označení bloku s umístěním sociální vybavenosti
+	V 7.01	označení bloku s umístěním zařízení obchodu
+		umístění herních a cvičebních prvků ve vnitrobloku

KULTURA

V 1.01, blok BO1: Kulturní centrum NNŽ

I.

kvalitní urbanistická studie

II.

potřeby území „nákupní seznam“

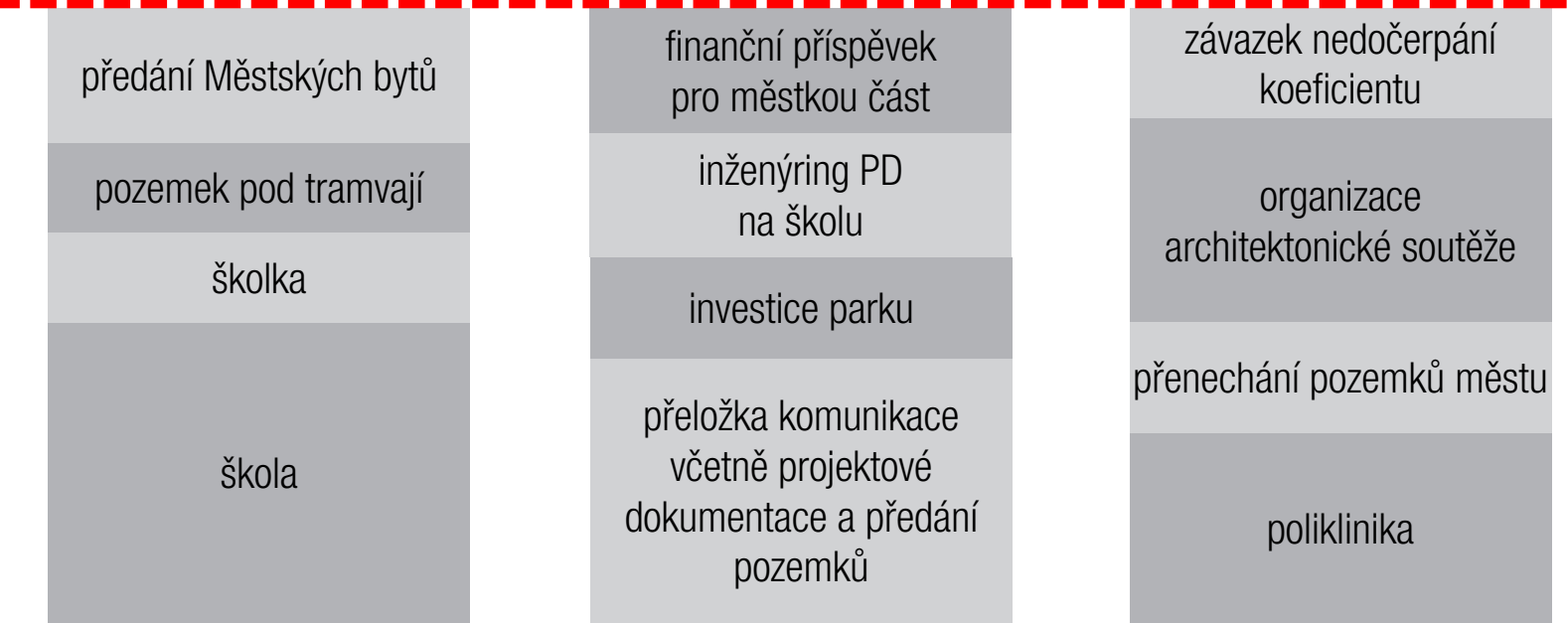
III.

finanční model

IV.

Smlouva o spolupráci

R = referenční (výpočtová) výše požadovaného Plnění Investora





kvalitní urbanistická studie



potřeby území „nákupní seznam“



finanční model



Smlouva o spolupráci

krycí list kontribuce pro lokalitu

Rohan City

26 číslo změny Z 3126

investor Sekyra Group / J&T

forma dohody memorandum

typ změny měřítko transformace II — čtvrtová

smíšená obytná

změna hrubých podlažních ploch

stávající — HPP _s	163 772 m ²
navýšení — ΔHPP	268 486 m ²
navrhované — HPP _N	432 257 m ²

HPP navýšeny na 264% původní kapacity.

kontribuce

Závazky a plnění investora — aktuální dohoda

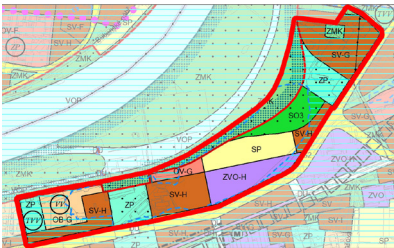
položky	ohodnocení
závazek nedočerpání kapacity — Metodika HMP — přepočít optikou Metodiky HMP (82 246 HPP)	189 166 260 Kč
finanční plnění v rámci fáze změny ÚP / nabytí pozemků — Metodika MČ — na základě již uzavřené dohody, za účelem financování ZŠ — za účelem financování ZŠ	60 000 000 Kč 122 818 260 Kč
finanční plnění v rámci fáze územních řízení — Metodika MČ — za sekci B3,4, C, D, E, za účelem financování ZŠ může být dále upřesňováno a převáděno na nefinanční plnění — za sekci B (odpočet kontribuce za objekty ve výstavbě)	243 168 200 Kč 54 773 400 Kč
nefinanční plnění v rámci fáze územních řízení — Metodika MČ — za sekci A, na základě memoranda: městský park 12 500 m ² závazek údržby parku 8 let od kolaudace příprava DI a TI pro napojení budoucího mostu — za sekci E.I, na základě smlouvy o spolupráci: investice do veřejných prostranství a veřejné infrastruktury apod. částečná kombinace s finančním plněním	80 962 700 Kč 52 058 600 Kč

celkem informativně

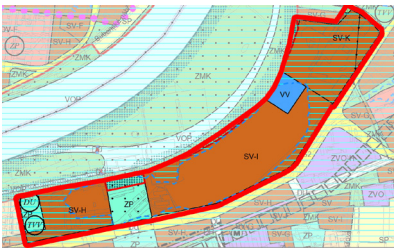
802 947 420 Kč

poznámky

stav ÚP



návrh změny ÚP



Verifikace dle Metodiky — verze 5.0

732 853 110 Kč

STAV
NAVÝŠENÍ

700 Kč/m²
2300 Kč/m²

109,5%

výše plnění vůči
referenčnímu výpočtu

Plnění investora za změnu ÚP dojednané HMP za účasti MČ je vůči zhodnocení pozemků a vyvolaným investicím přiměřené.

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — verze 5.0

24. srpna 2022

I. náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje
a územního plánu, určený zastupitel hl. m. Prahy pro pořizování
územního plánu, doc. Ing. arch. Petr Hlaváček + tým MHP SE1



kvalitní urbanistická studie



potřeby území „nákupní seznam“



finanční model



Smlouva o spolupráci

Smlouva mezi samosprávou a investorem bude uzavřena jako

právně závazná soukromoprávní smlouva

(tzv. inominátní smlouva ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku),

ve které budou přesně stanovené závazky samosprávy i investora, termíny, ve kterých bude investor povinen plnit, a současně též odpovídající zajišťovací či utvrzovací instituty.

Máme uzavřeny první dvě

smlouvy

o spolupráci v celkové hodnotě

986 923 420 Kč

Bold Future

Chytré město a investor

Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy — prezentace

8.12. 2022

Ing. arch. **Zdeněk Völfl**, tým doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka, I. náměstka primátora pro územní rozvoj