



**ANALÝZA EKONOMICKÝCH  
VZTAHŮ A ZÁJMŮ V ÚZEMÍ  
PP SOUTOK V PRAZE**







4ct platform







# 4ct platforma

- 4ct je inovativní platforma pro plánování projektů ve městech a sídlech
- 4ct je místo pro sdílenou zkušenost, inspiraci, inovace a udržitelná řešení
- 4ct vytváří efektivní mezioborové týmy ušité na míru zpracovávaným zakázkám umožňují pružně reagovat na každodenní výzvy, kterým současná města čelí

# 4ct metoda

- 4ct se specializuje na analýzu, přípravu, nastavení, koordinaci procesu a řízení rozvojových projektů umožňující efektivní komunikaci se všemi relevantními partnery.
- 4ct nachází integrovaná řešení na základě otevřeného a flexibilního systému spolupráce mezi nezávislými experty
- 4ct používá inovativní metody práce s informacemi a daty, jejich plnou integraci a strukturování nezbytné pro správné rozhodování v území







cíle a zadání





## **zadání Institutu plánování a rozvoje**

- zhodnocení současného stavu území
- identifikace, popis a bilance zájmů účastníků na budoucí podobě území
- vypracování základních (limitních) procesních scénářů, které umožní sladit zájmy vlastníků s podmínkami potřebnými pro založení PP Soutok (definice možných synergií a doporučení dalších postupů)

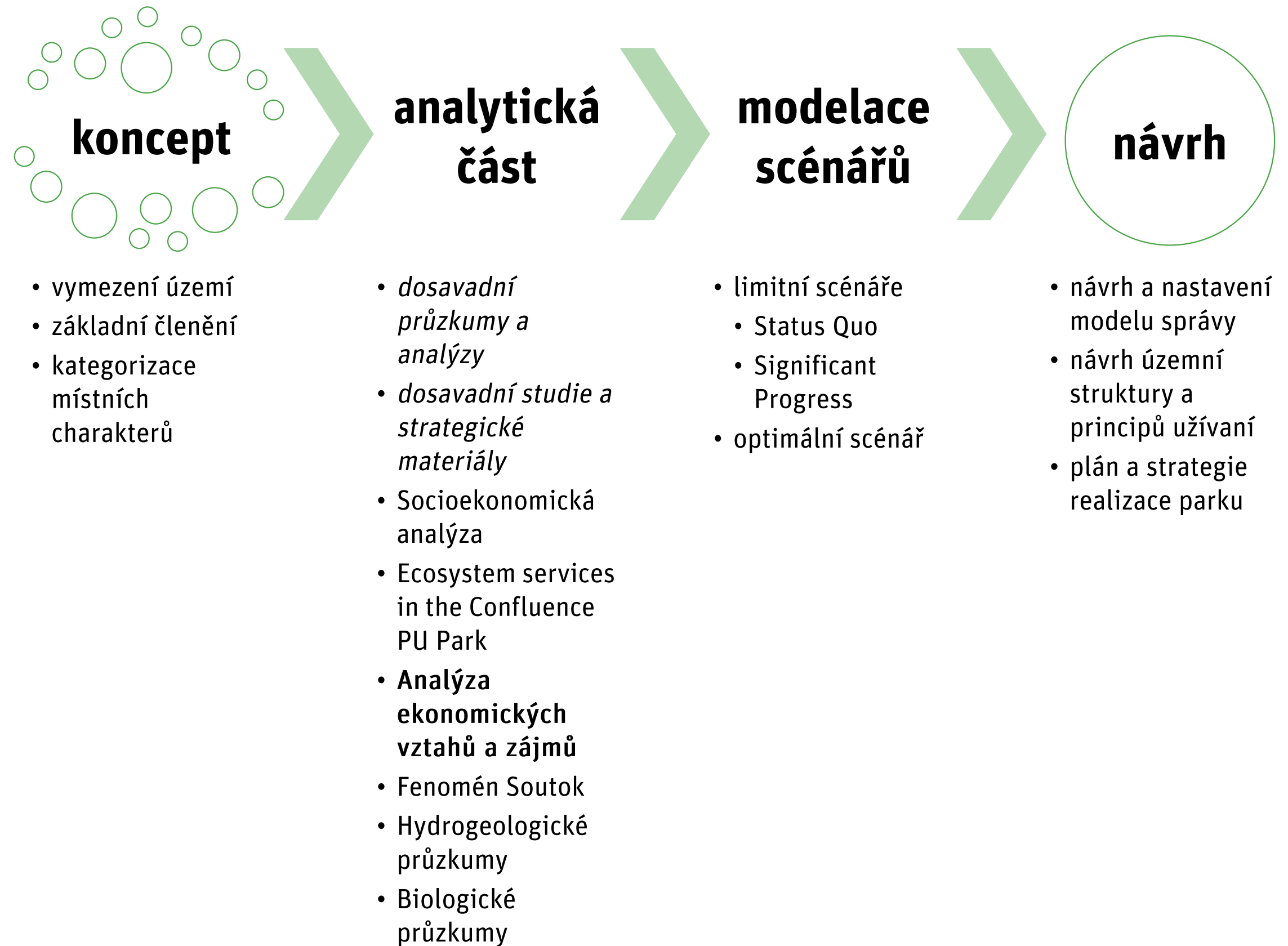


## cíle 4ct

- posoudit stávající situace
- posoudit majetkoprávní vztahy
- přezkoumat plány a záměry účastníků (stakeholderů)
- analyzovat potenciály a limity současného a zamýšleného stavu
- vymezit limity pro základní implementační scénáře



# nastavení celkového procesu

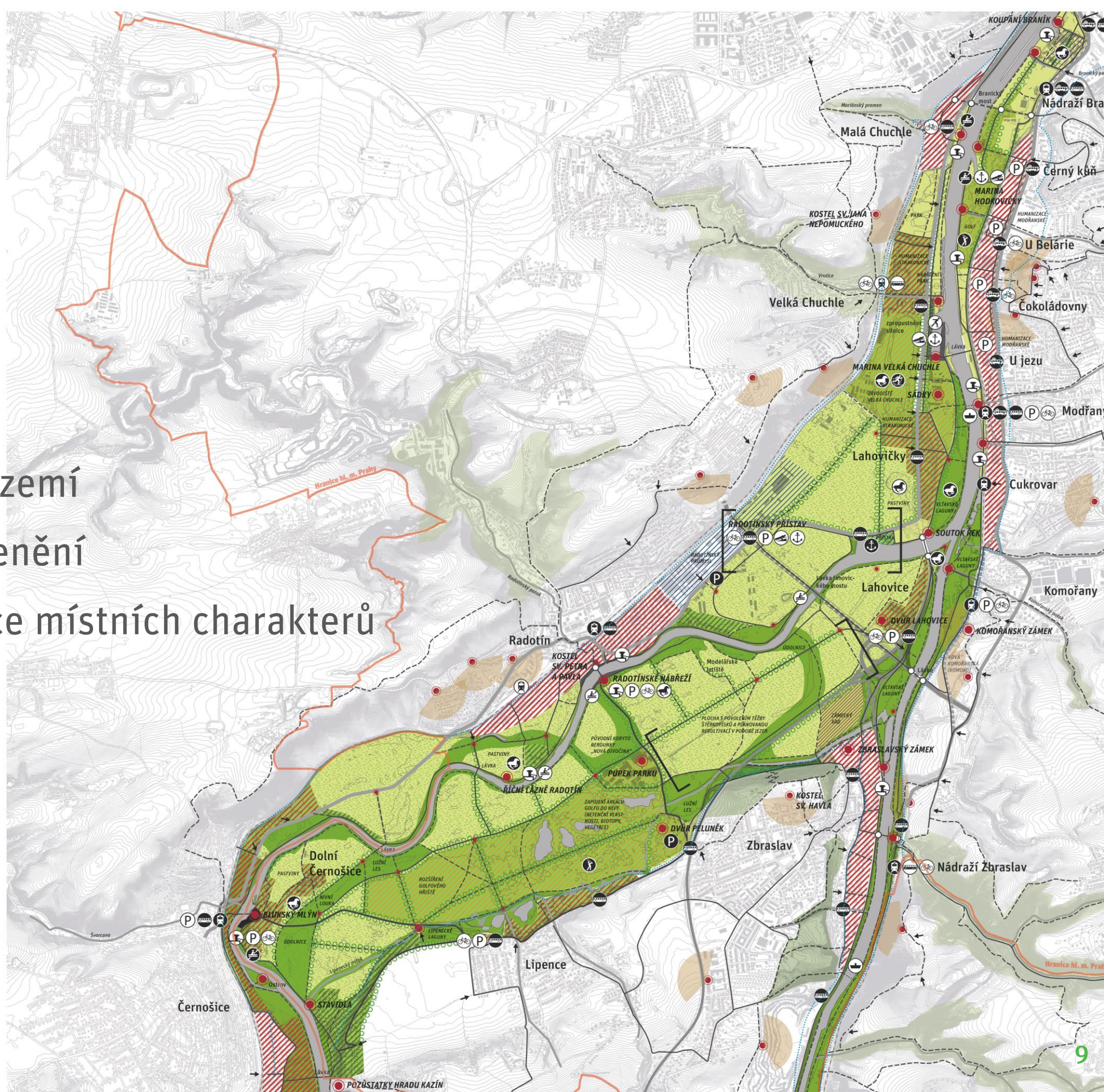




# idea

koncepce Pražských břehů a  
myšlenka příměstského  
parku

- vymezení území
- základní členění
- kategorizace místních charakterů

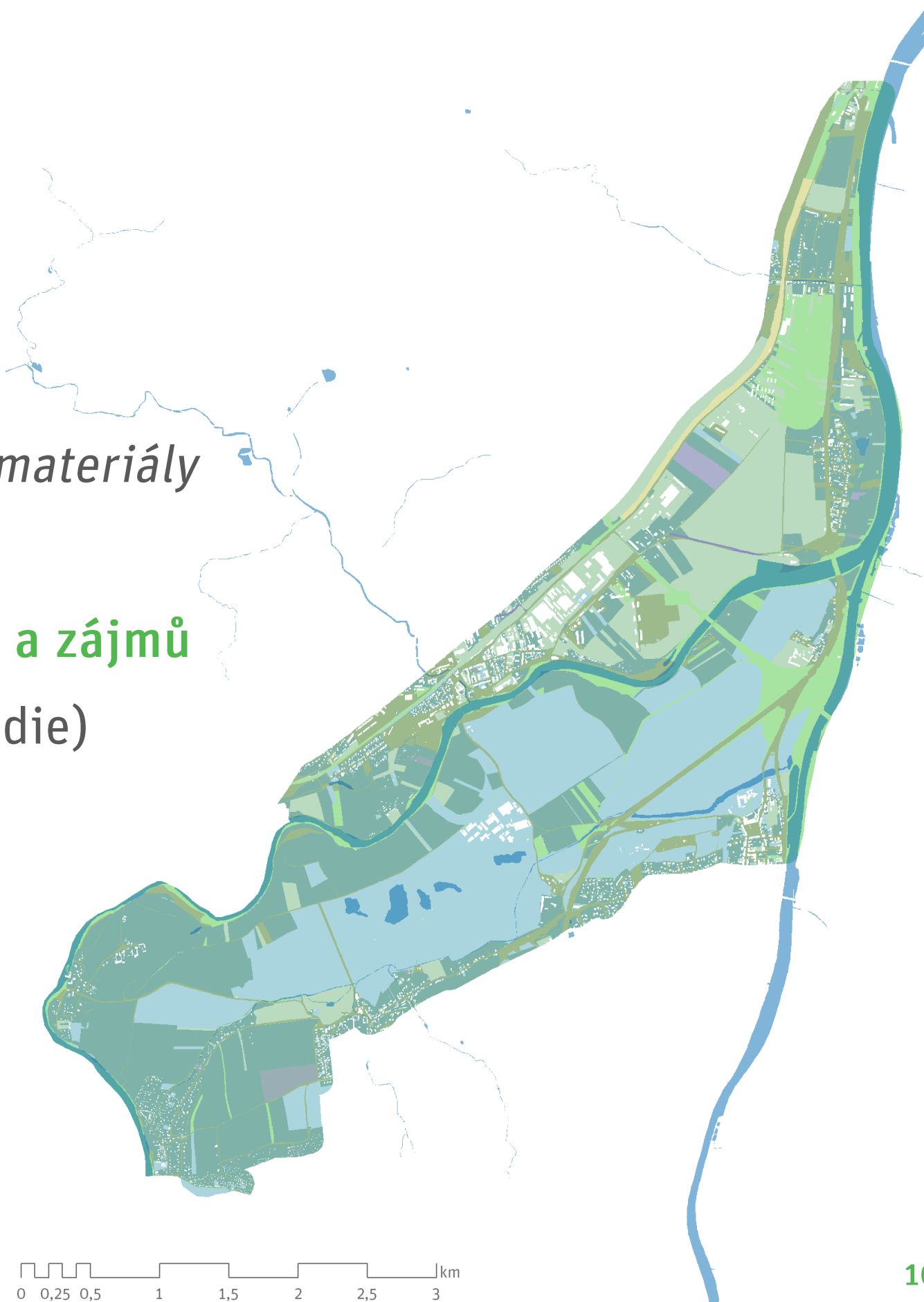




# analytická část

průzkumy a získávání  
informací o území

- *dosavadní průzkumy a analýzy*
- *dosavadní studie a strategické materiály*
- Socioekonomická analýza
- **Analýza ekonomických vztahů a zájmů**
- Fenomén Soutok (historická studie)
- Hydrogeologické průzkumy
- Biologické průzkumy



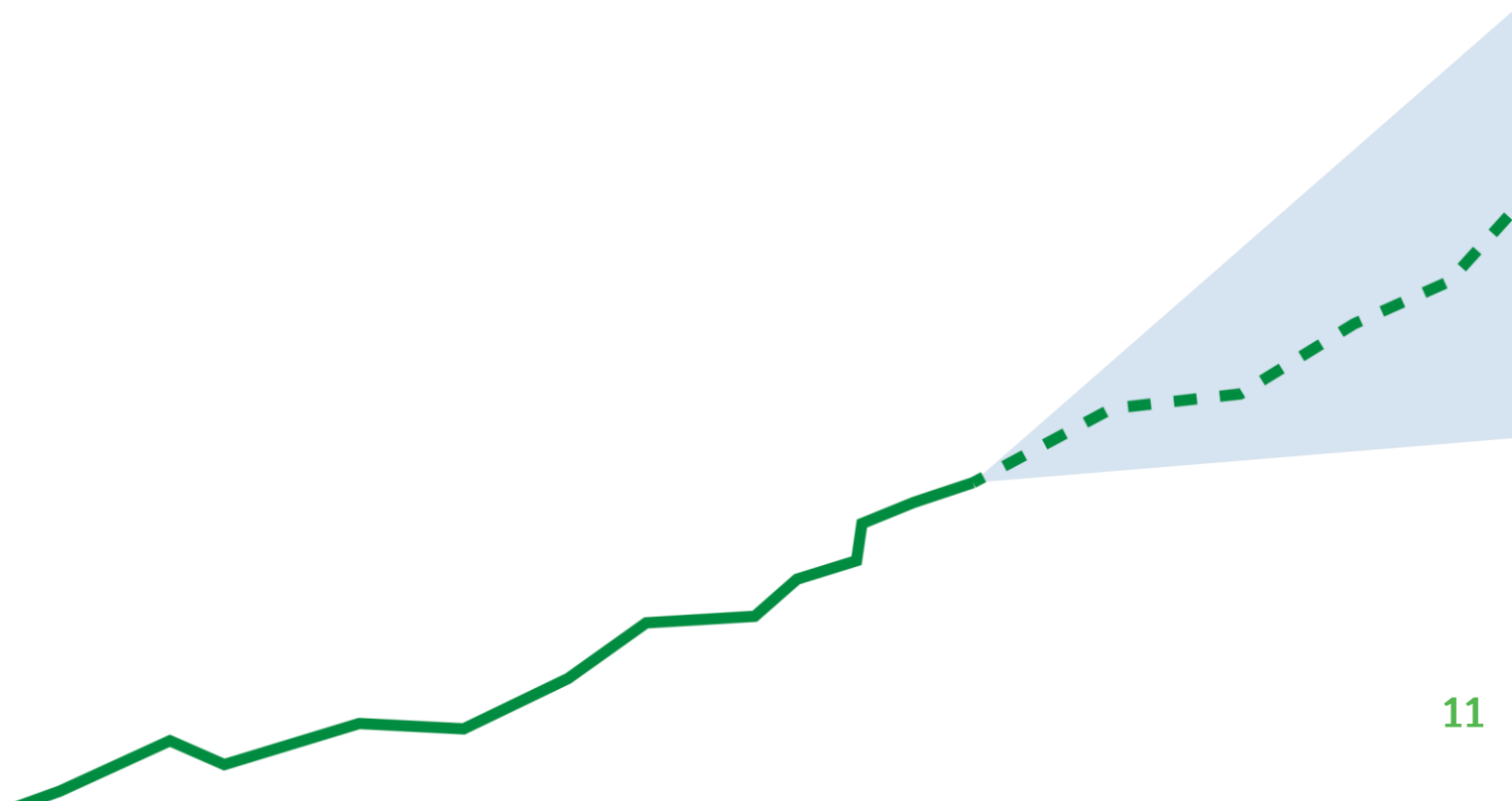




# modelace scénářů

stanovení rozmezí možného  
vývoje jeho optimálního  
nastavení

- **limitní scénáře (divergentní)**
  - Status Quo
  - Significant Progress
- *optimalizovaný scénář (konvergentní)*





# zpracování návrhu/řešení

realizace záměru podle  
získaných informací a  
parametrů

- návrh a nastavení modelu správy
- návrh územní struktury a principů užívání
- plán a strategie realizace parku





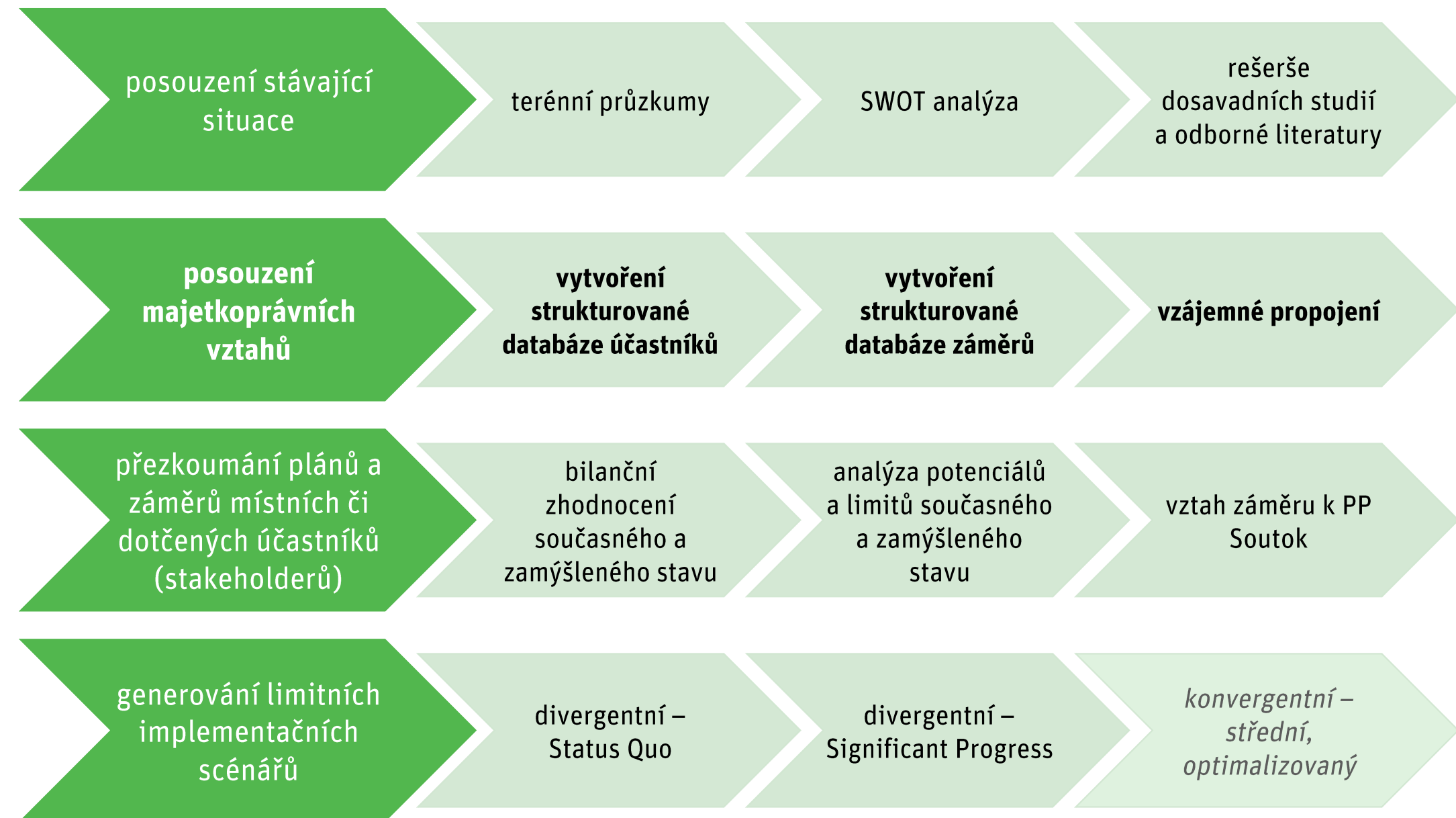


**postup a metoda**





# celkový proces





# stakeholderi / záměry



stakeholder

- je významným/aktivním účastníkem procesů v území
- iniciuje vlastní záležitosti
- je přímo či nepřímo ovlivněn cizími záležitostmi



záměr

- je iniciován jedním nebo více účastníky
- je fyzickým či jiným projevem v posuzovaném území
- je přímo či nepřímo ovlivněn jinými záležitostmi







# stakeholderi / záměry



stakeholder



záměr





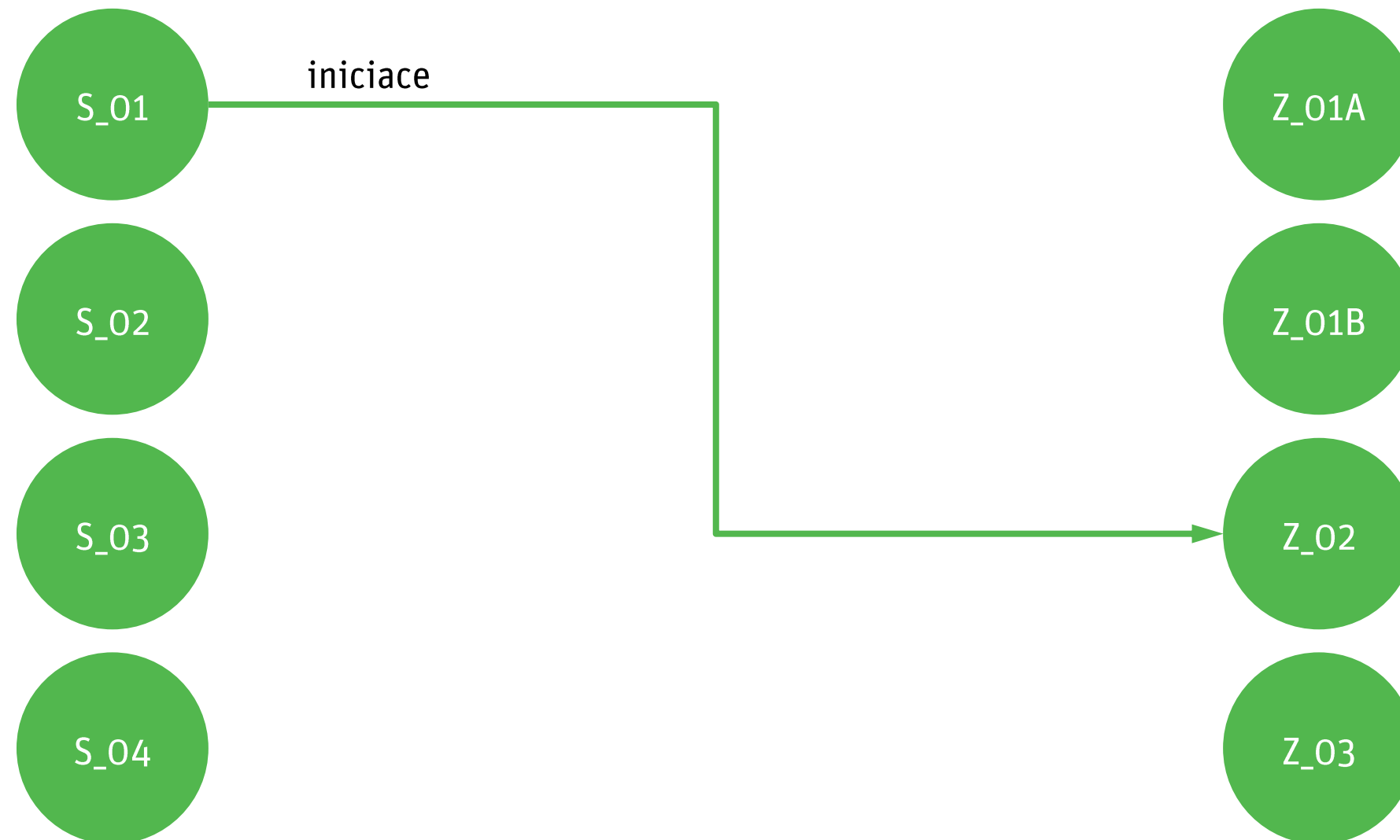
# iniciace záměru



stakeholder



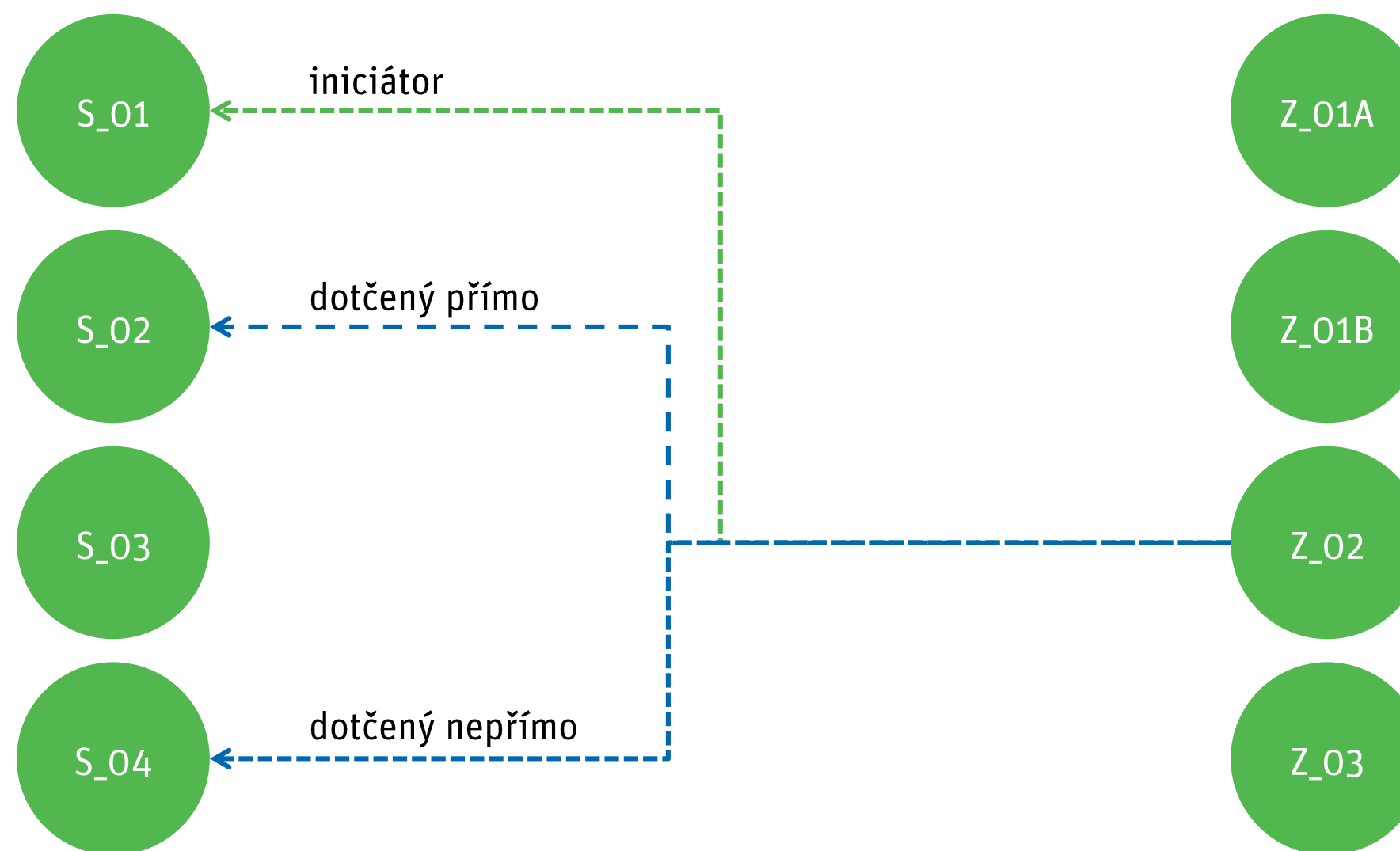
záměr



# vliv záměr/účastníci

stakeholder

záměr





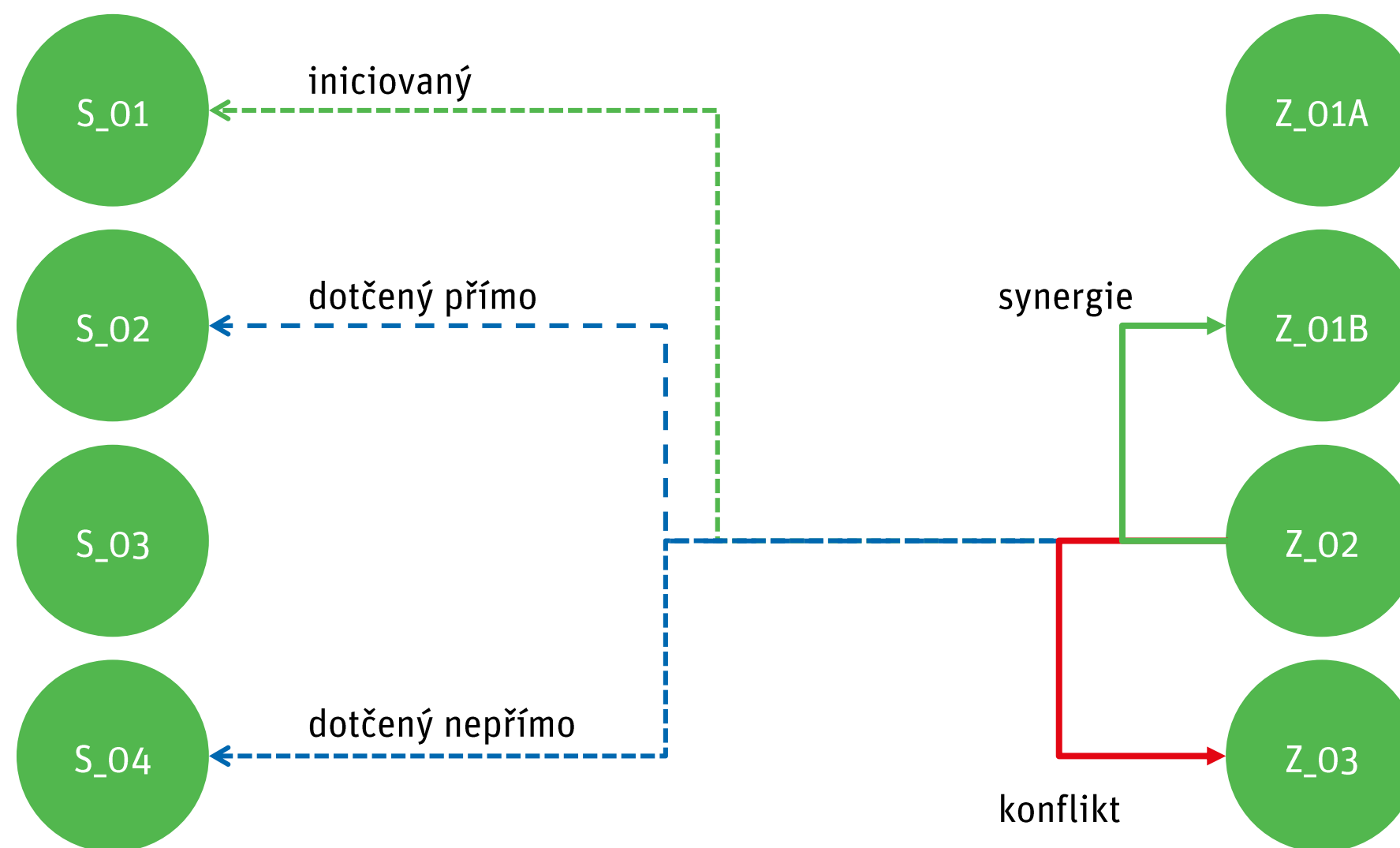
# vliv záměr/záměr



stakeholder



záměr



# posuzované parametry



## stakeholder

- obecný popis
- právní zařazení
- iniciátor/dotčený (+typ)
- právní závazky
- majetky a investice
- postoj a vztah k
  - PP Soutok
  - ostatním stakeholderům
  - ostatním záměrům



## záměr

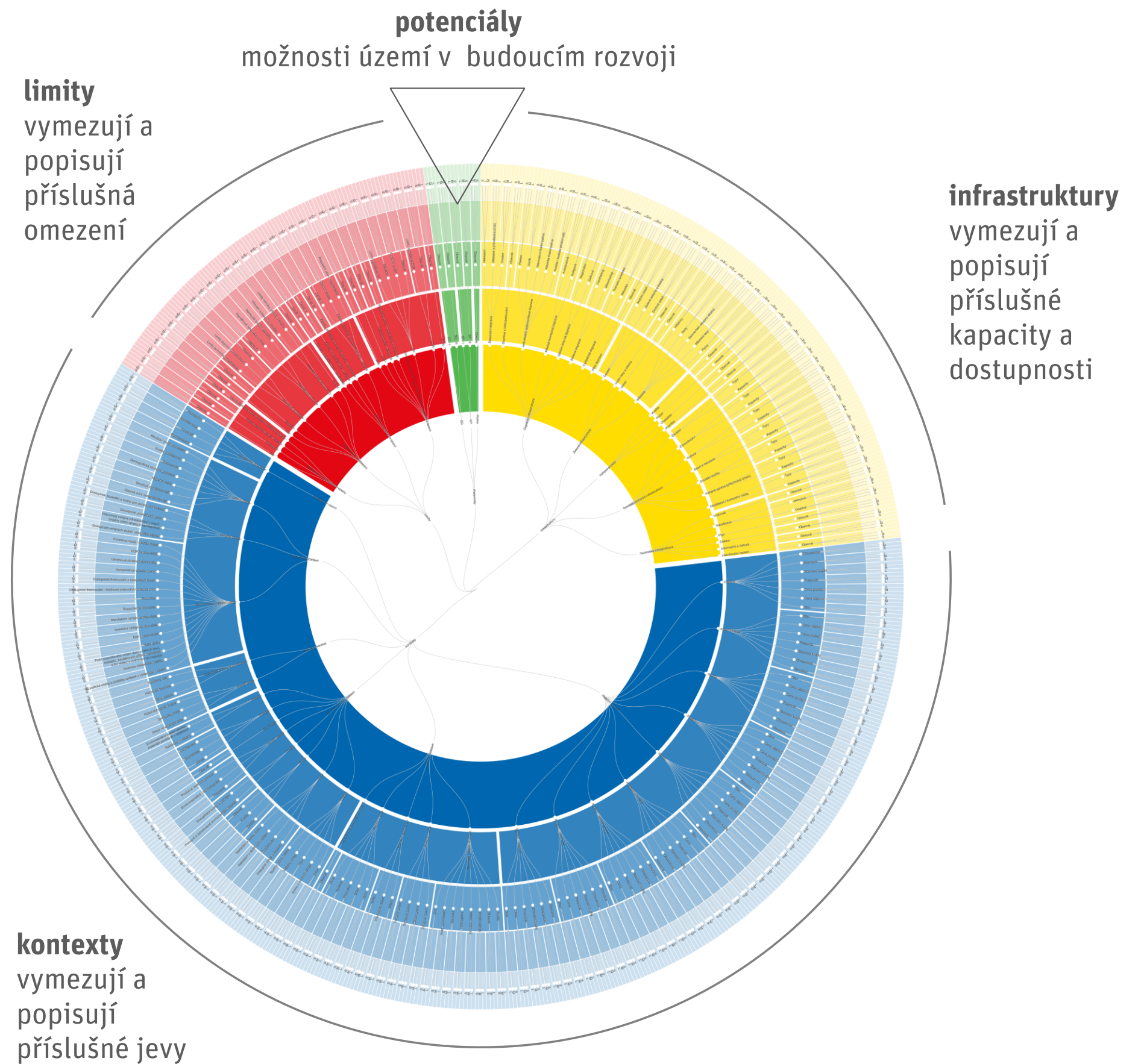
- obecný popis
- klíčové body
- časový rozsah
- soulad s limity a regulacemi
- přínosy a zátěže
- kauzalita, dopady na další záměry
- stávající + budoucí bilance
- ekonomické parametry





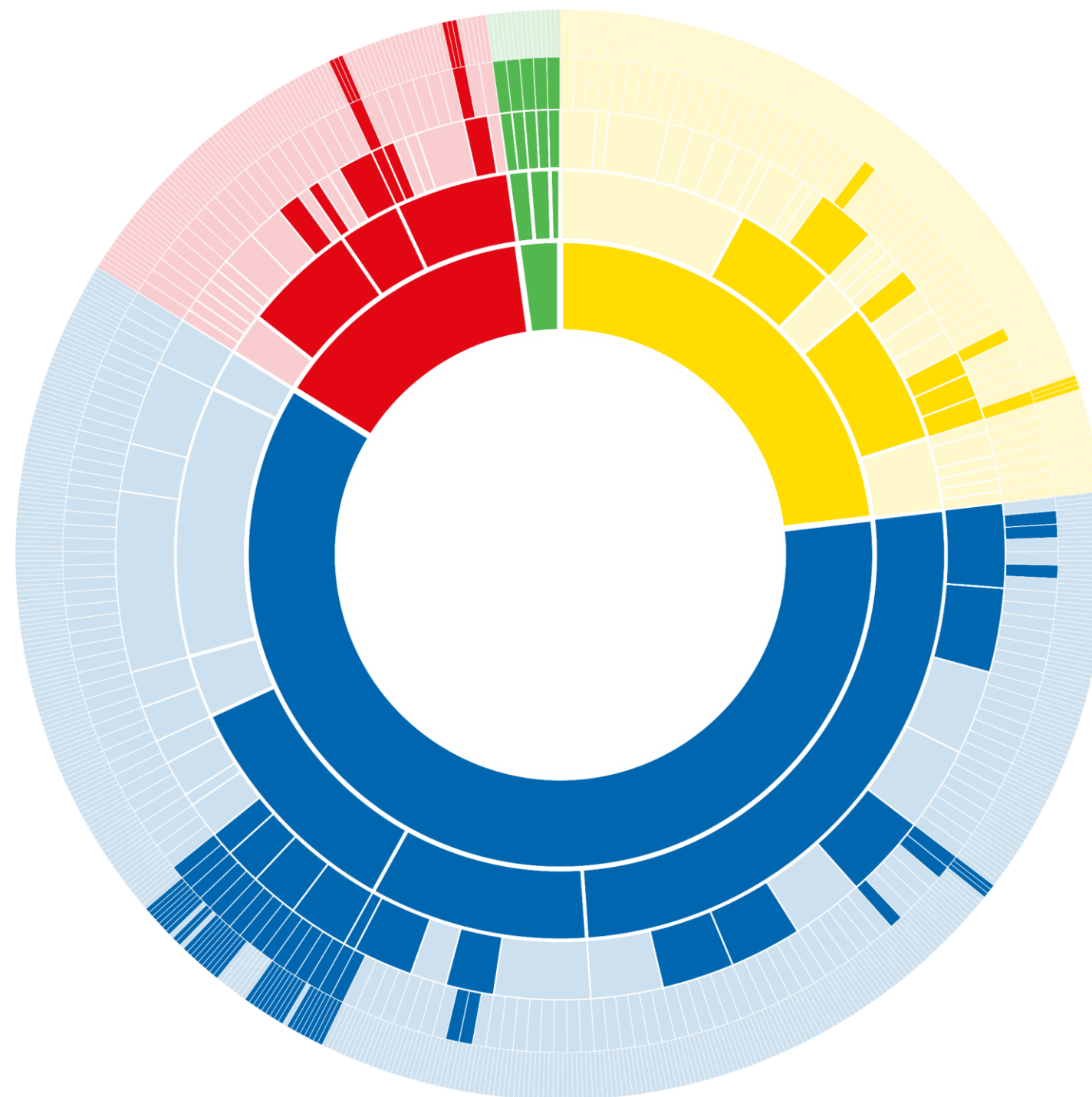
# AS[a]P metodika

struktura a třídění informací



# AS[a]P metodika

výběr parametrů





# AS[a]P metodika

## specifikace parametrů

| typ      | kategorie    | subkategorie                           | parametr                                           | možnosti                                                                                   |
|----------|--------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | identifikace                           | ID                                                 | ID                                                                                         |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | identifikace                           | název                                              | krátký text                                                                                |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | role účastníka                         | role účastníka                                     | iniciátor/dotčený přímo/dotčený nepřímo/majitel/provozovatel/zájemový spolek/samospráva    |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | majetkoprávní parametry                | smlouvy, věcná břemena                             | seznam bodů                                                                                |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | majetkoprávní parametry                | odhadovaný majetek celkový [CZK]                   | částka [v mil CZK]                                                                         |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | majetkoprávní parametry                | současný majetek v území [m2, tržní hodnota v CZK] | částka [v mil CZK]                                                                         |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | majetkoprávní parametry                | zatím investováno                                  | částka [v mil CZK]                                                                         |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | majetkoprávní parametry                | plánované investice                                | částka [v mil CZK]                                                                         |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | majetkoprávní parametry                | vliv                                               | komentář                                                                                   |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | iniciováný záměr                       | motivace                                           | tržní zájem/volnočasový zájem/přírodní zájem/politický zájem/vztah a identifikace s místem |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | iniciováný záměr                       | vlastní záměry                                     | seznam bodů                                                                                |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | vztah k záměru (komentář, podmíněnost) | vztah k záměru (komentář, podmíněnost)             | iniciátor/proponent/podmíněný proponent/neutrální/podmíněný oponent/oponent                |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | vztah k záměru (komentář, podmíněnost) | vztah k záměru (komentář, podmíněnost)             | iniciátor/proponent/podmíněný proponent/neutrální/podmíněný oponent/oponent                |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | vztah k záměru (komentář, podmíněnost) | očekávané přínosy                                  | seznam bodů                                                                                |
| ÚČASTNÍK | obecné údaje | vztah k záměru (komentář, podmíněnost) | očekávané zátěže                                   | seznam bodů                                                                                |

# analýza majetkoprávních vztahů

schéma cest informací

sběr dat

definice a nastavení sledovaných parametrů

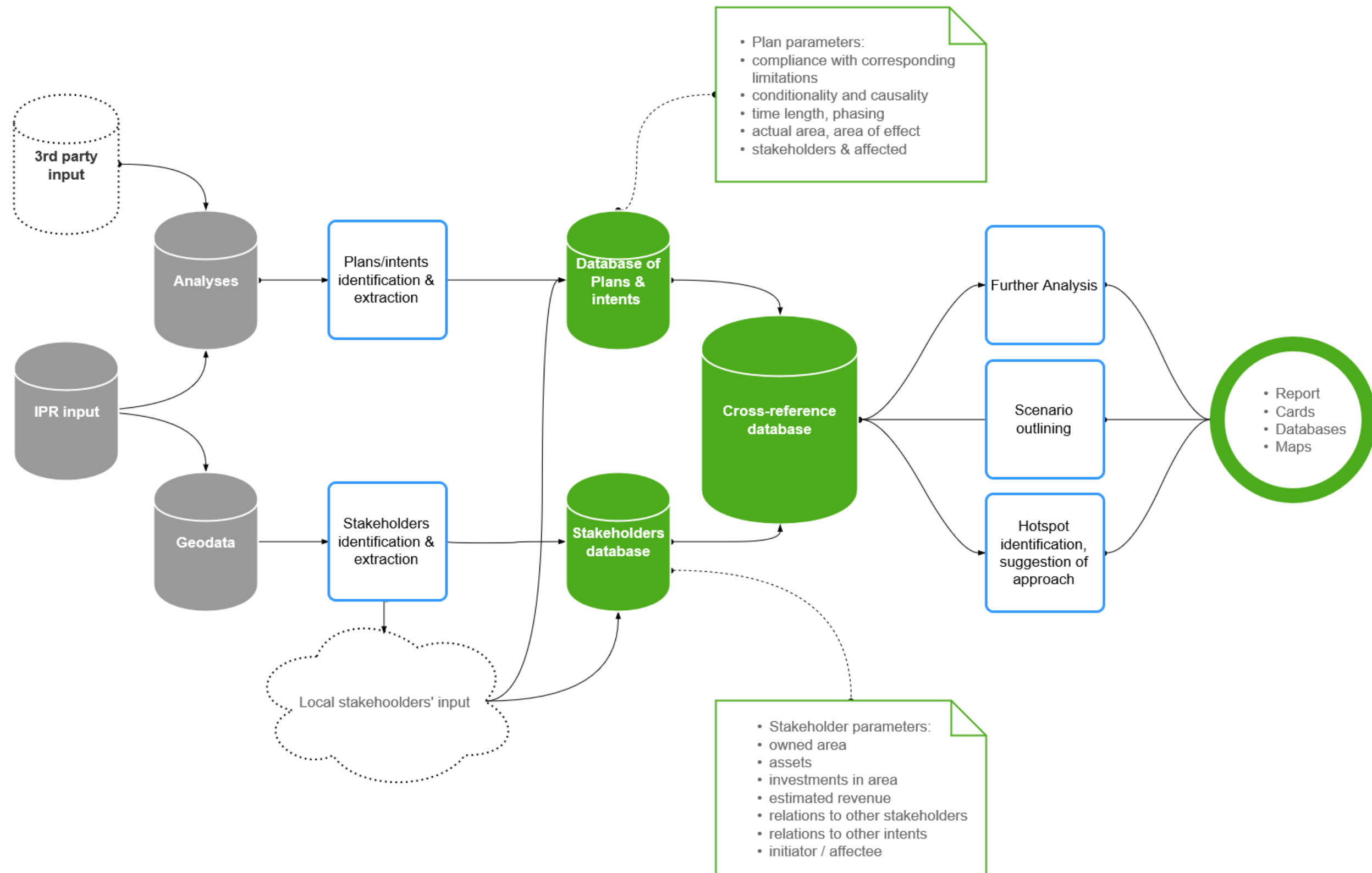
popis záměrů v parametrech

propojení záměrů s účastníky

vytvoření celkové matice vzájemných vztahů

záměry-účastníci

output





## dotazníkové šetření

- pro doplnění informací o účastnících a záměrech
- odesílaná data jsou zašifrovaná přes TLS protokoly, nevidí je ani internetový poskytovatel či dodavatel internetové aplikace
- vaše odpovědi budou striktně **důvěrné** a nebudou použity veřejně, případně budou prezentovány pouze v agregované, neadresné podobě

# dotazníkové šetření



Vítejte u online dotazníku společnosti 4ct

Analýza ekonomických vztahů a zájmů v území Příměstského Parku Soutok

**Začněme...**

stiskněte ENTER



# dotazníkové šetření

## → Představte se nám, prosím\*

Uveďte prosím Vaše jméno (pokud v území vystupujete jako fyzická osoba) či název spolku, podniku či samosprávné jednotky kterou zastupujete

Místo pro odpověď



# analýza majetkoprávních vztahů

dotazníkové šetření

→ Jaká je vaše Vaše současná hlavní role v území?\*

Vyberte prosím z nabídky možnost, jež Vás jako účastníka popisuje nejlépe

☐ A Místní samospráva

☐ B Vlastník části území

☐ C Provozovatel firmy/živnosti v území

☐ D Zájmový spolek

☐ E Další



# strukturovaná databáze

## účastníků

- dle typu
- dle dotčené plochy
- dle zájmu v území
- dle vztahu k záměrům  
(proponent/podmíněný  
proponent/neutrální/podmí  
něný oponent/oponent)
- dle majetkoprávních  
poměrů

## záměrů

- dle hlavního zájmu
- dle hodnoty investice
- dle režimu užívání
- dle účastníků  
(dotčený/iniciátor)
- dle dotčené plochy
- dle konfliktnosti či synergie
- dle typu zátěže na území

## vypracování základních procesních scénářů

- specifikace potenciálů (dle ASaP)
- tvorba scénářů, které umožní sladit zájmy vlastníků s podmínkami potřebnými pro založení PP Soutok (definice možných synergií a doporučení dalších postupů).
- "ladění" záměrů
  - vzájemná pozitivní interference
  - vzájemná negativní interference
- metodika SP, SQ
- SP
- SQ





výstupy





## Velkotržnice Lipence

ID

Typ

I.21

Záměr

### Úvodní popis

Záměr rekonstruovat a rozšířit stávající tržnici, jejíž umístění není v souladu s platným ÚP hl. m. Prahy a dle Koncepce pražských břehů (schváleno RHMP) by měla být přemístěna mimo zátopovou oblast. Iniciativa vlastníků, MČ Lipence a Radotín.

### Poznámky z dosavadních analýz

Kvůli nejistotě není možné v rámci velkotržnice (dále VT Lipence) investovat. VT Lipence není velkým problémem pro PP Soutok. Priorita VT Lipence je najít symbiózu velkotržnice a parku, protože její přemístění je ekonomicky nerealizovatelné a problematické z hlediska vlastnických práv. VT Lipence potřebuje realizovat revitalizaci, která by mohla postupovat rychle, ale momentálně nejde ji realizovat. VT Lipence má řadu problémů: pro spolupráci s parkem – např. záření pro stroje na úpravu parku, oprava koř, vstup do parku. VT Lipence pořídilo studii, která byla konzultovaná orgány státní správy – v konzultaci s Povodí Vltavy p.s. Pozn. MHMP: VT Lipence by bylo ideální vymístit, aby zde byl přírodní park. Ale otázka je jak? Stojí energie vydaná za přemístění za to? Můžeme nabídnout VT Lipence náhradu? Problémy mají některé zkolaudované budovy. Pokud se dojde k závěru, že je lepší tržnici nepřesunout, ale zkultivovat ji a zajistit protipovodňovou ochranu, jak postupovat dále? Uzávit pro toto řešení memorandum mezi VT Lipence a MHMP?

### Keypoints

rozpor s územním plánem (zastavitelnost)

stávající provoz ve stavbách v záplavové oblasti (2 - průtočná)

### Odkazy na zpracované materiály

|       |       |           |
|-------|-------|-----------|
| Název | datum | hyperlink |
|-------|-------|-----------|

### parametry záměru podmínky realizace

|                                      |          |            |
|--------------------------------------|----------|------------|
| soulad s limity stanovenými ÚP       | <ano/ne> | (komentář) |
| soulad s limity majetkoprávními      | <ano/ne> | (komentář) |
| dostatek investičních prostředků     | <ano/ne> | (komentář) |
| soulad s limity věcnými a přírodními | <ano/ne> | (komentář) |

### časové vymezení

|                                       |                                                 |            |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|
| kategorie trvání                      | [bleskový, krátkodobý, střednědobý, dlouhodobý] | (komentář) |
| zahájení                              | [datum]                                         | (komentář) |
| dosavadní trvání (od iniciace záměru) | současnost - zahájení [měsíce]                  | (komentář) |
| předpokládané dokončení záměru        | [datum]                                         | (komentář) |
| předpokládaný provoz                  | [rok]                                           | (komentář) |
| fáze záměru                           | [uvažovaný, plánovaný, zahájený, probíhající]   | (komentář) |
| celkový postup                        | [% postupu v čase]                              | (komentář) |

### účastníci záměru

|                                                |                                                                                      |            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| iniciátor                                      | [jméno, ID]                                                                          | (komentář) |
| hlavní dotčení                                 |                                                                                      | (komentář) |
| majitelé nemovitostí dle důležitosti pro záměr | [jména, ID]                                                                          | (komentář) |
| nájemci/provozovatelé v území                  | [jména, ID]                                                                          | (komentář) |
| území veřejné správy                           | [jména, ID]                                                                          | (komentář) |
| zájmová skupina                                | [jména, ID]                                                                          | (komentář) |
| vedlejší dotčení                               | [jména, ID]                                                                          | (komentář) |
| typ dotčení                                    | [místné, nepřímé]                                                                    | (komentář) |
| kategorie dotčeného                            | [majitel nemovitostí, nájemce/provozovatel v území, veřejná správa, zájmová skupina] | (komentář) |
| vztah k záměru                                 | [proponent, podmíněný proponent, neutrální, podmíněný oponent, oponent]              | (komentář) |

### bilance - současný stav

### prostorové vymezení

|                           |                                      |                          |
|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|                           |                                      | (součást mapy - příloha) |
| území záměru              | 106843 [m2]                          |                          |
|                           |                                      | (součást mapy - příloha) |
| území záměrem dotčené     | [m2]                                 |                          |
|                           |                                      | (součást mapy - příloha) |
| vlastnictví               | [seznam/odkaz na tabulku v příloze]  |                          |
|                           |                                      | (součást mapy - příloha) |
| území užívané iniciátorem | [m2]                                 |                          |
|                           |                                      | (součást mapy - příloha) |
| zastavěná                 | [seznam, bilance důležitých objektů] |                          |
|                           |                                      | (součást mapy - příloha) |
| nezastavěná               | [seznam]                             |                          |

### investičně-ekonomické parametry

|                            |                |            |
|----------------------------|----------------|------------|
| hodnota celková            | [mil. CZK]     | (komentář) |
| hodnota území              | [mil. CZK]     | (komentář) |
| do dnešní doby investováno | [mil. CZK]     | (komentář) |
| výnosy                     | [tis. CZK/rok] | (komentář) |

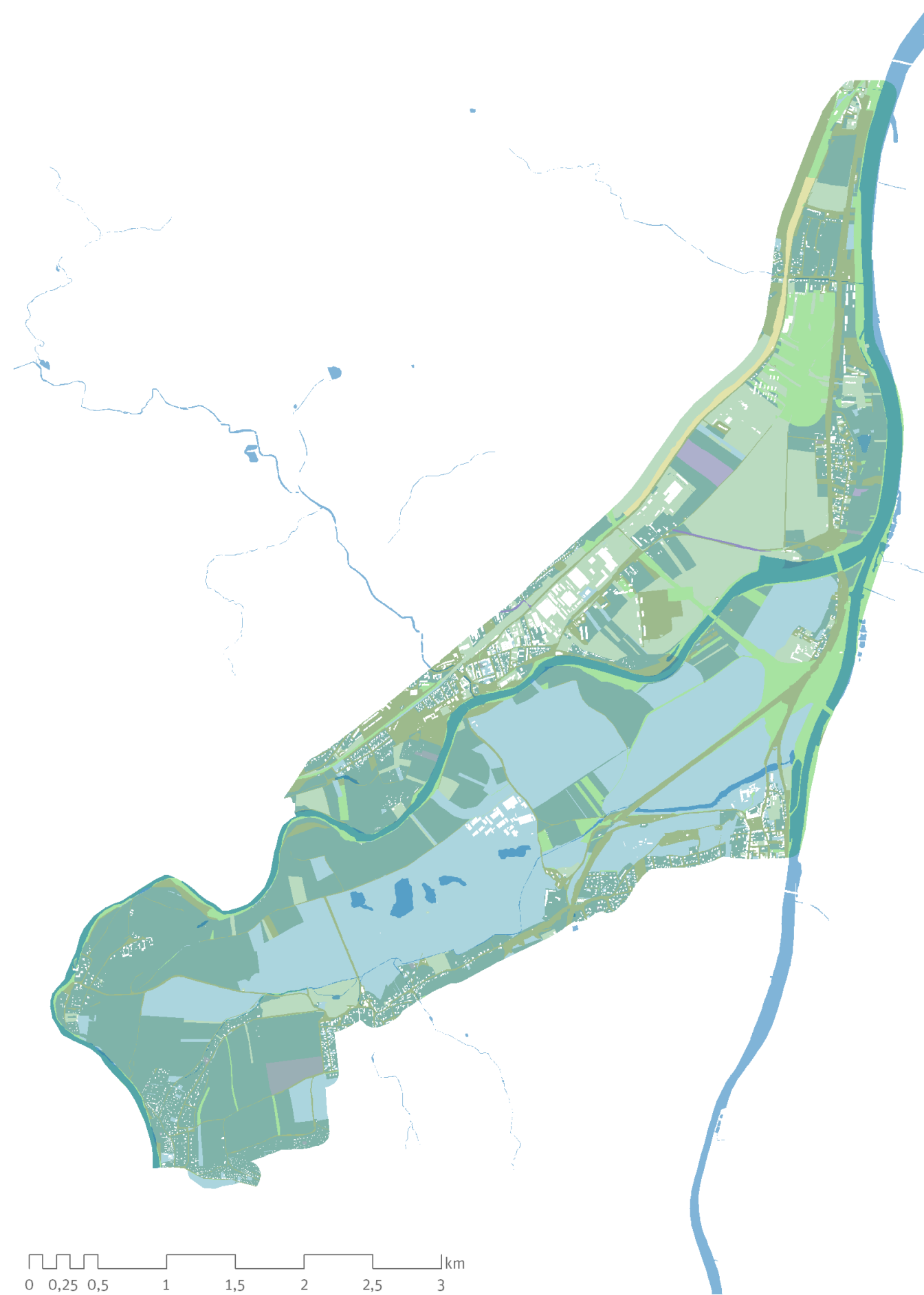
### majetkoprávní limity

|                        |                                     |            |
|------------------------|-------------------------------------|------------|
| smlouvy, věcná břemena | [seznam/odkaz na tabulku v příloze] | (komentář) |
|------------------------|-------------------------------------|------------|



# mapy

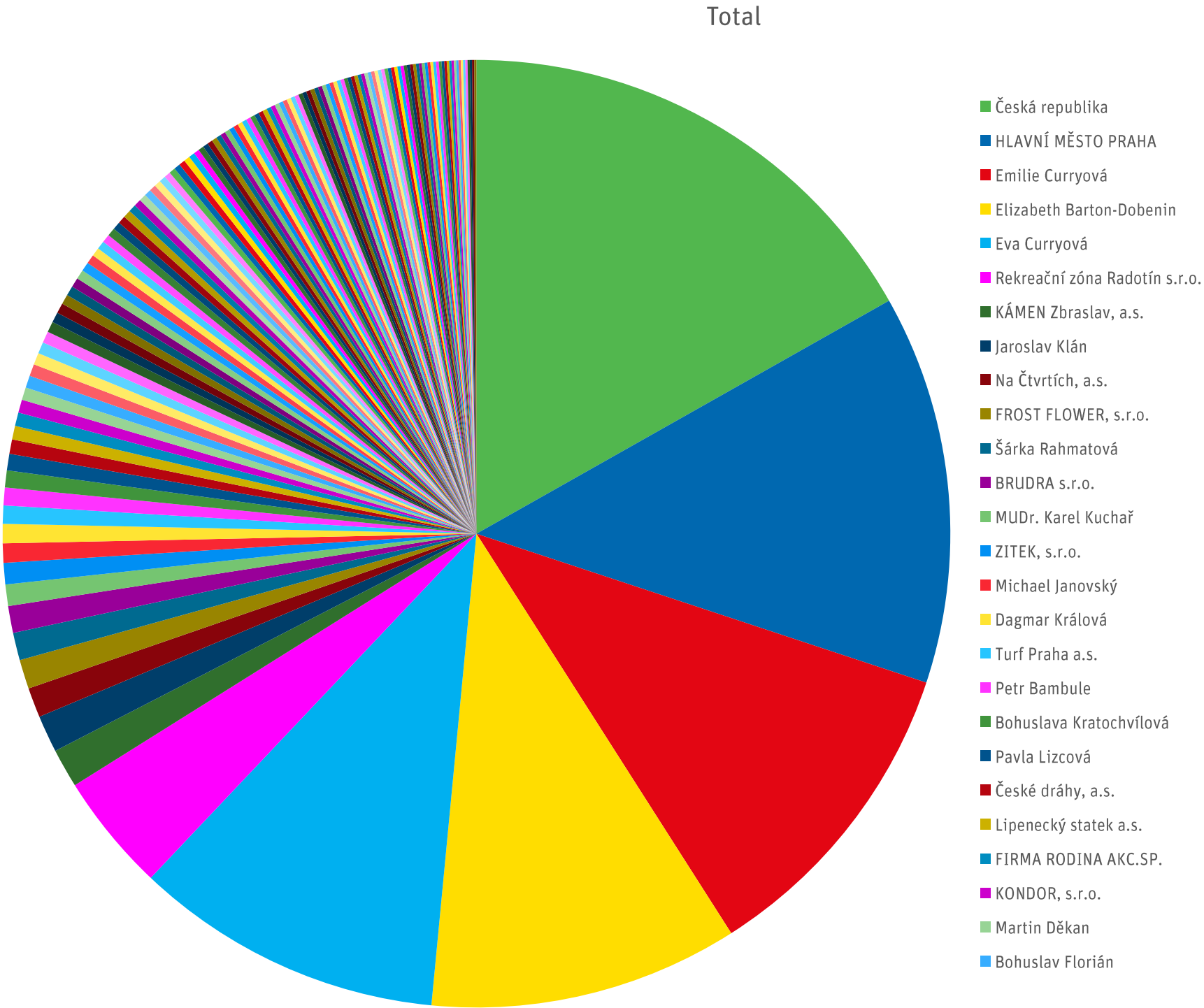
majetkoprávní vztahy





# majetkové poměry

majoritní vlastníci



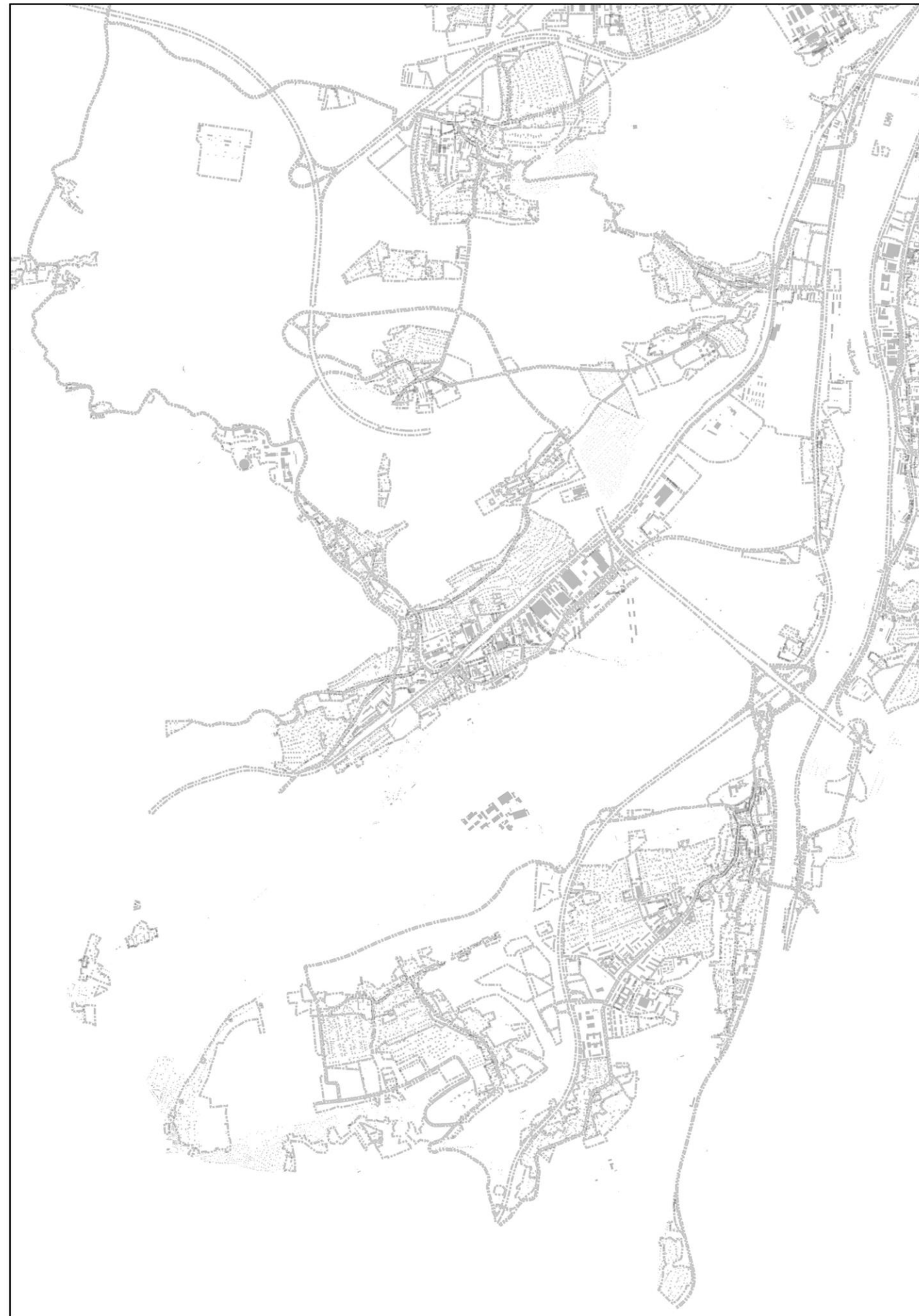
# mapy

velikost pozemků



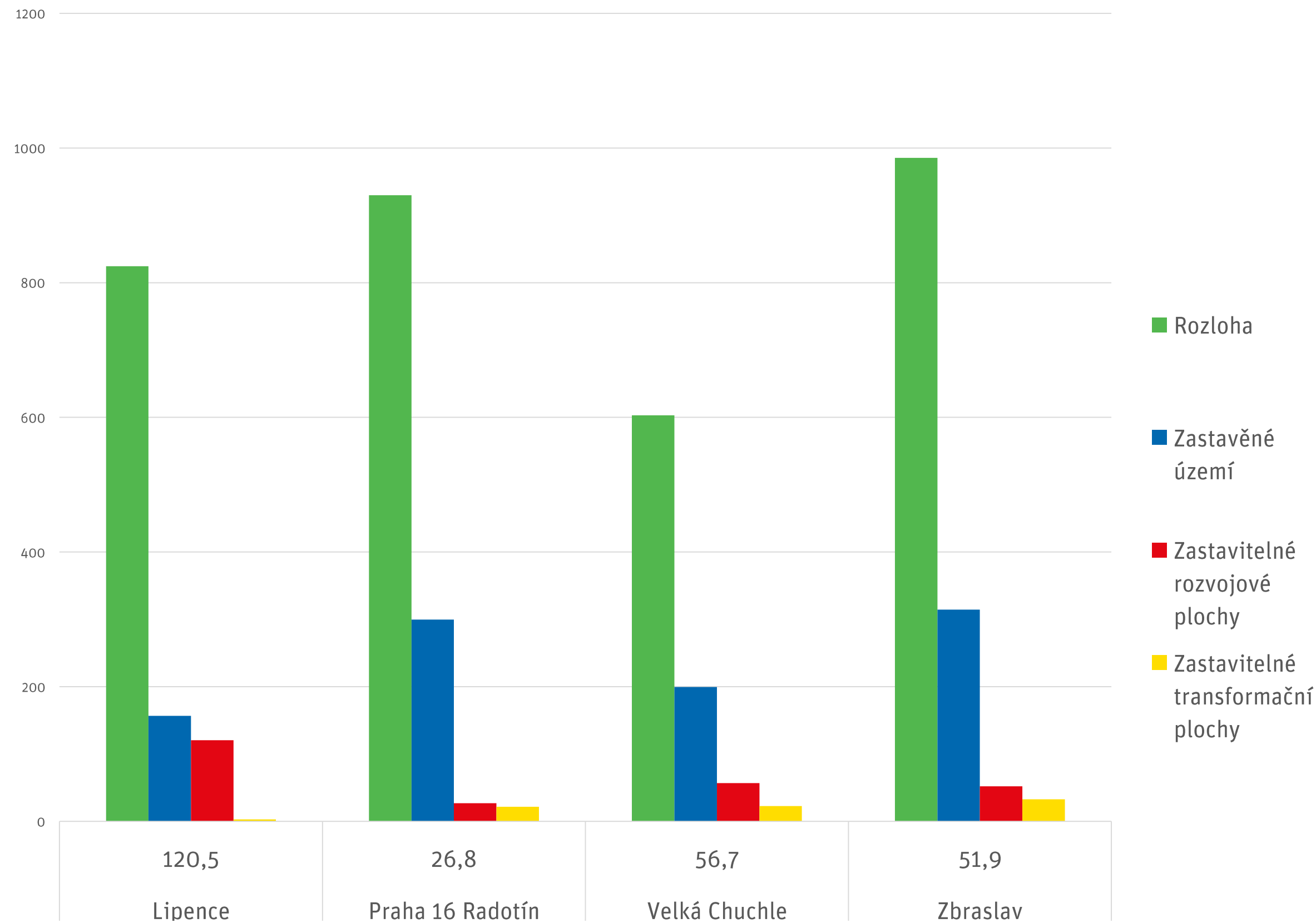
# mapy

zastavěnost



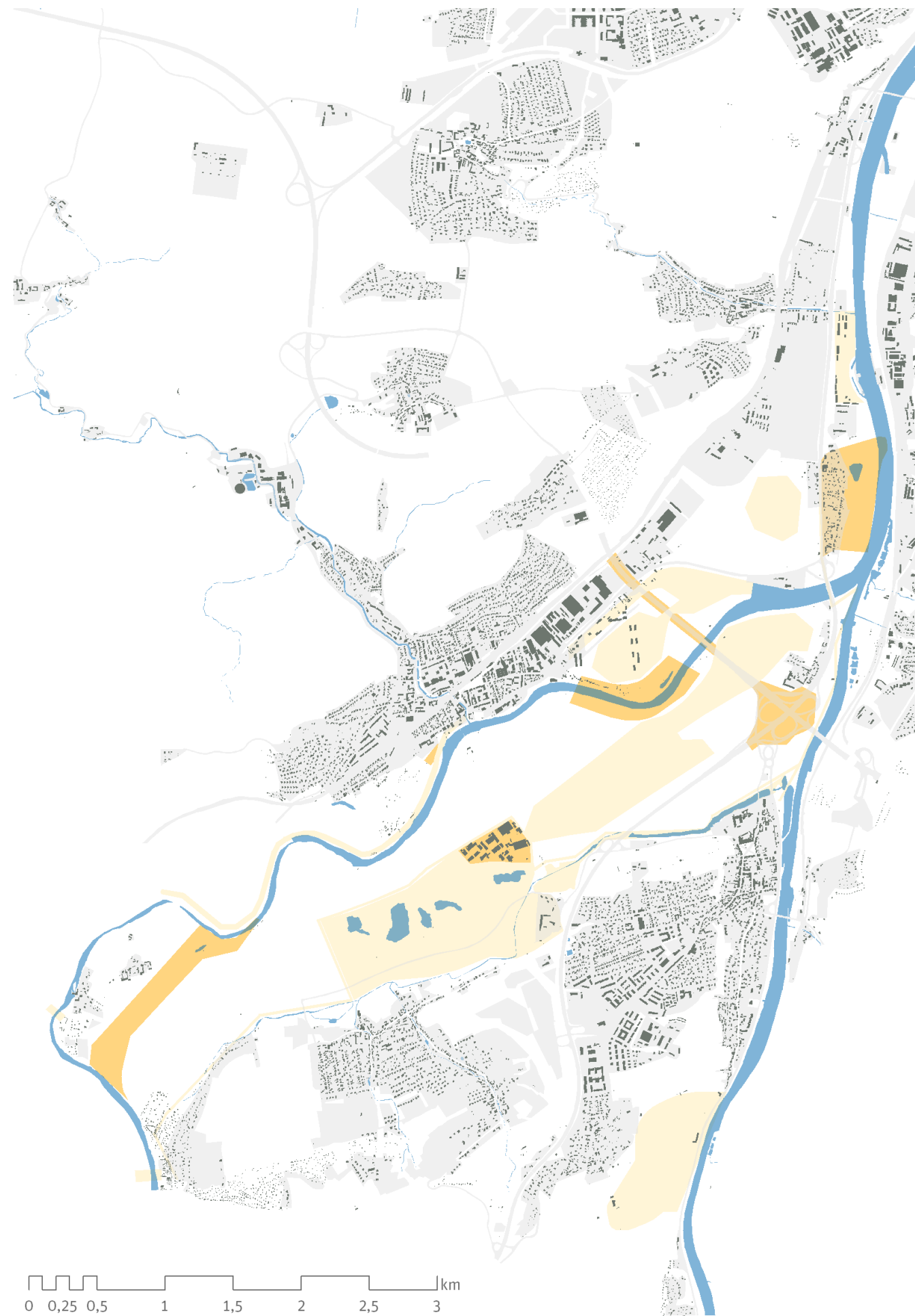


# zastavěné / rozvojové území



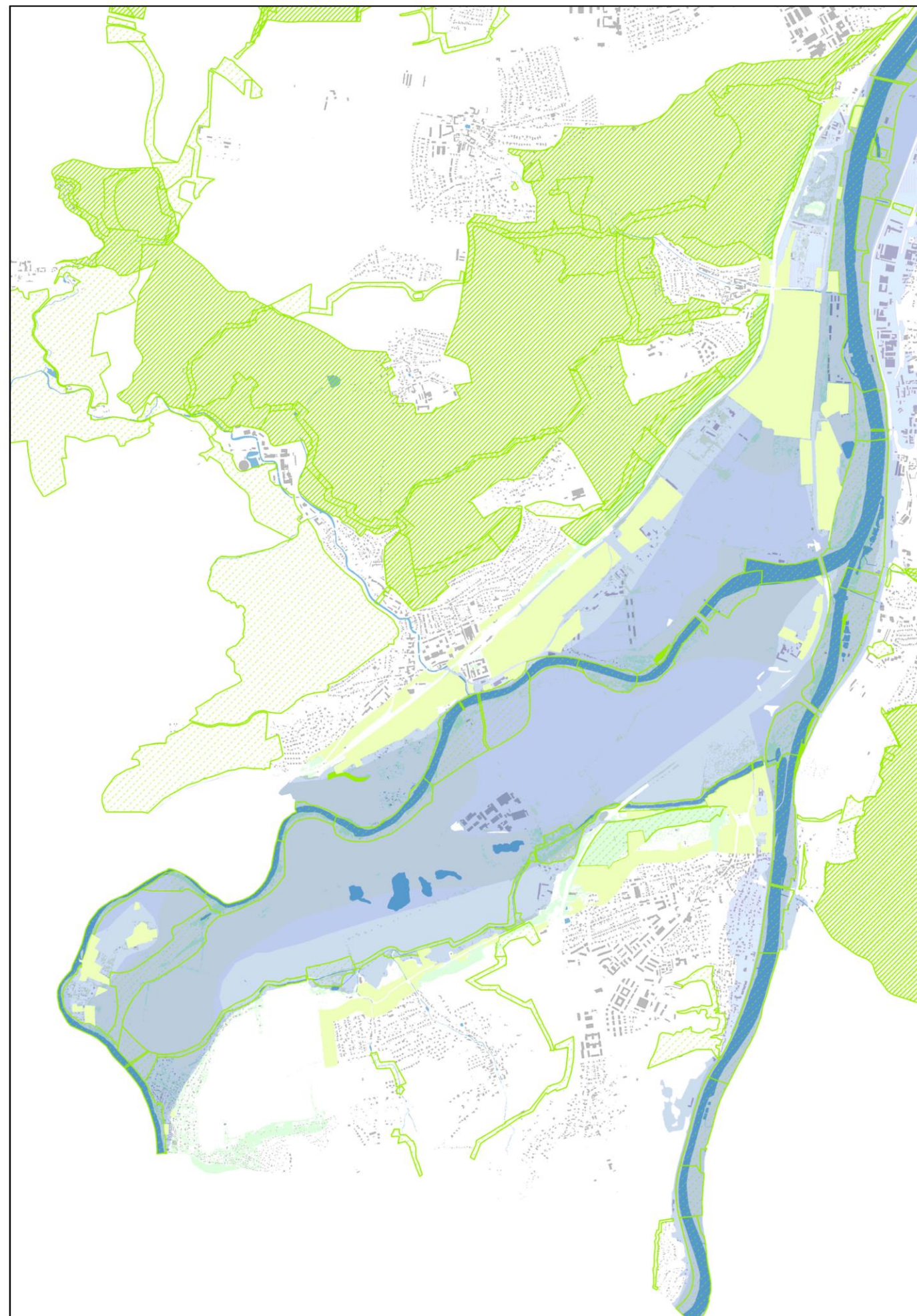
# mapy

záměry v území



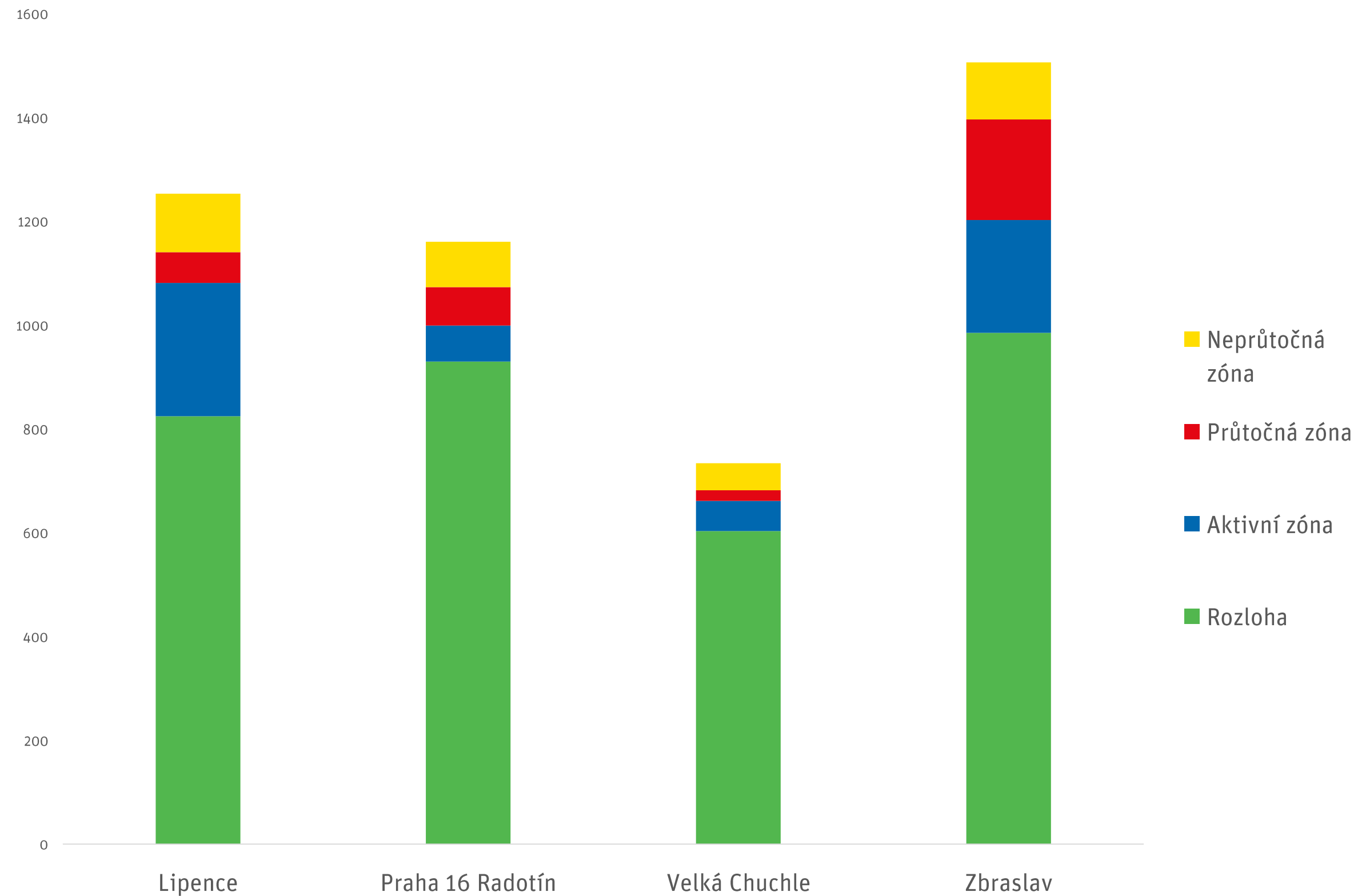
# mapy

přírodní podmínky a limity



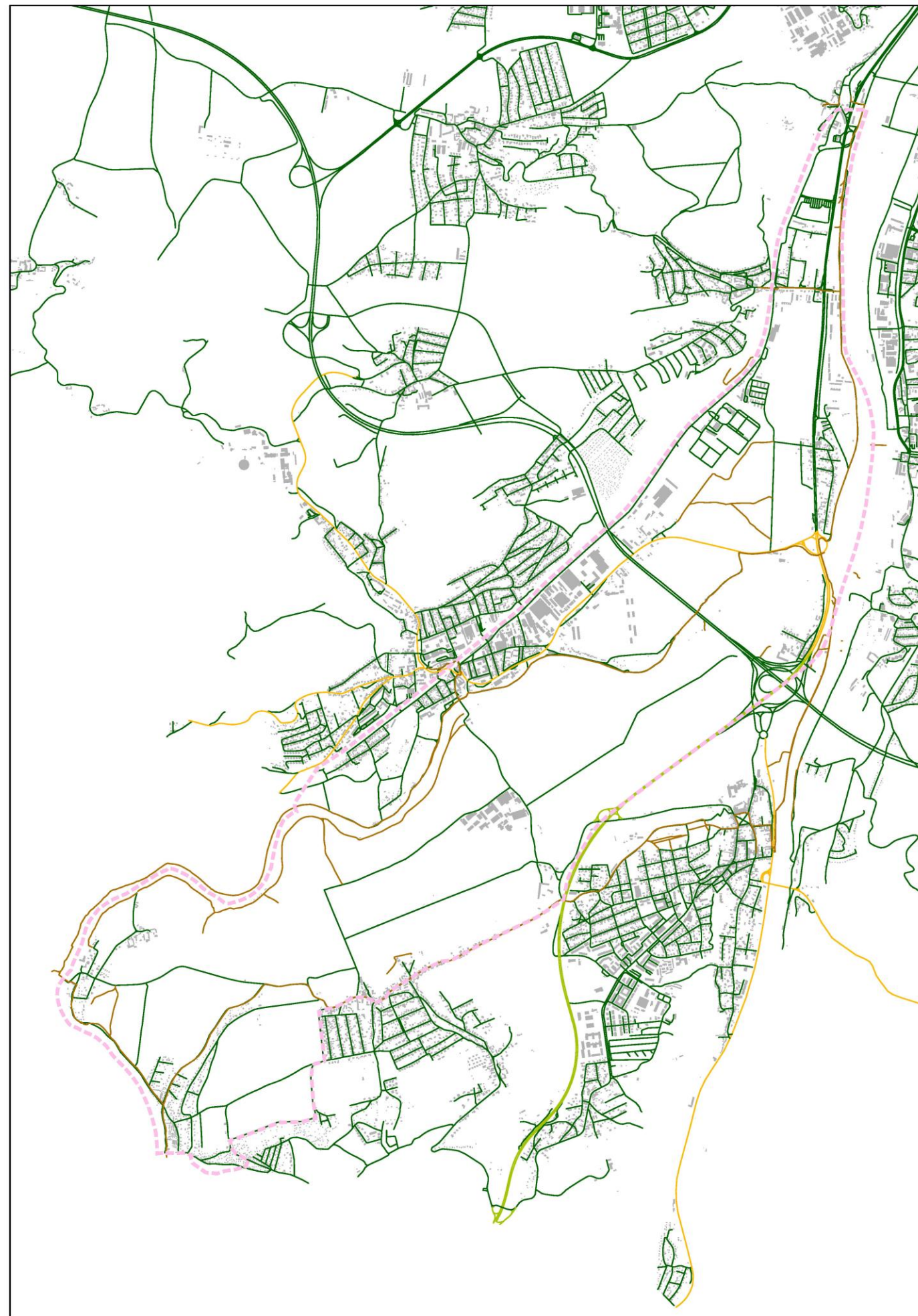


# plochy ohrožené povodněmi



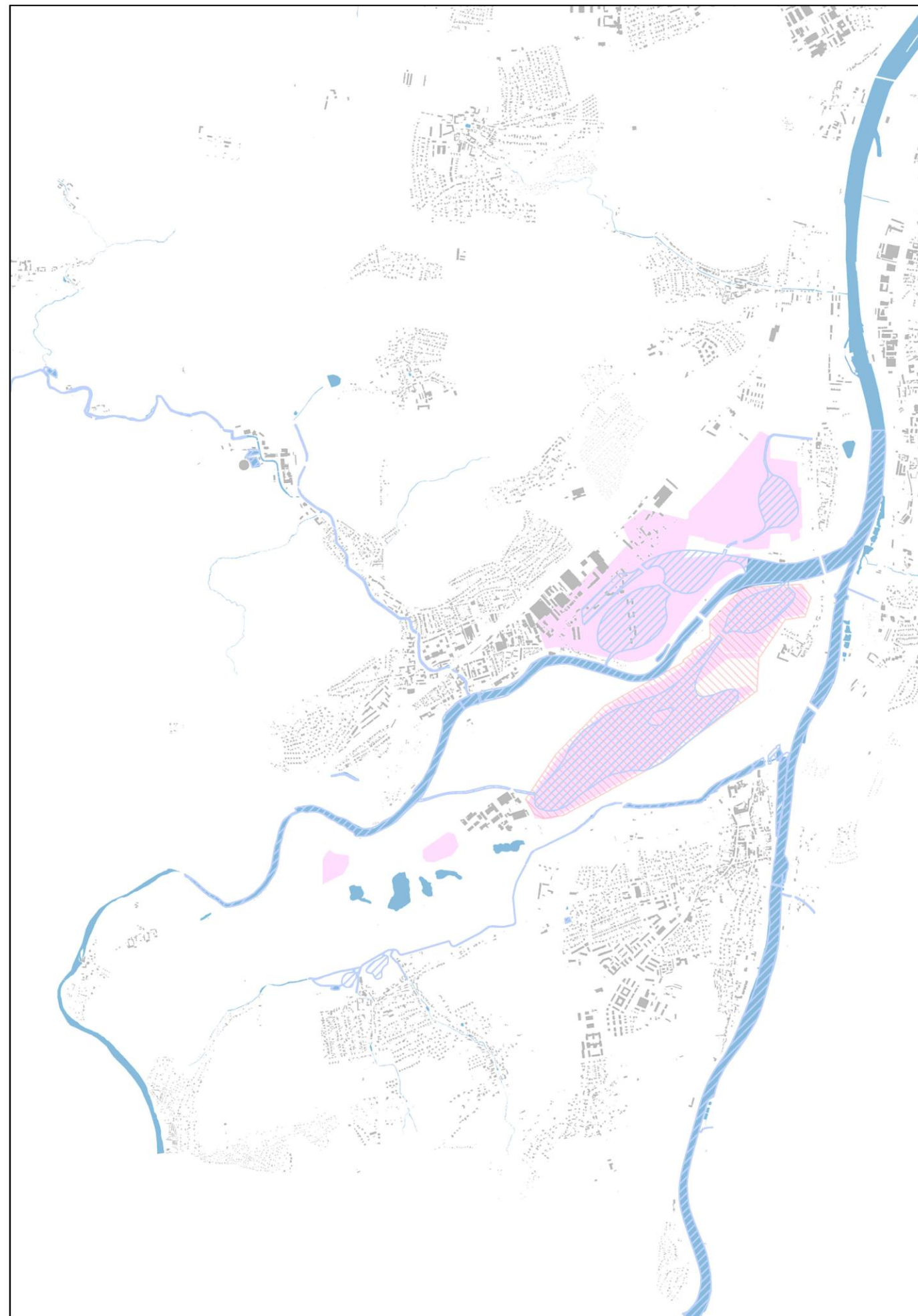
# mapy

dostupnost a prostupnost



# mapy

těžba a ložiska nerostných  
surovin





## další postup

- 06-07/2017 distribuce dotazníků
- 1/2 07/2017 1. společné setkání se zástupci místní samosprávy
- 28.7. 2017 odevzdání analytické části
- 08-09/2017 individuální setkání se stakeholdery
- 9/2017 2. společné setkání se zástupci místní samosprávy
- 11/2017 společný seminář a prezentace výsledků







**děkujeme za pozornost**

