

# **CENTRAL GROUP**

změní Nákladové nádraží Žižkov

**na unikátní PARKOVOU ČTVRŤ**

**CENTRAL  
GROUP**

**jakub cigler architekti**

19. 10. 2016

# Sever Nákladového nádraží Žižkov

---

- CENTRAL GROUP odkoupil pozemky v létě 2016 od Discovery Group
- Celková plocha pozemků cca **128 000 m<sup>2</sup>**
- Nepřístupný a dlouhodobě zanedbaný brownfield
- Území je stávajícím **územním plánem určeno ke smíšené výstavbě – není nutná žádná změna územního plánu**
- Na část území **vydáno pravomocné územní rozhodnutí** na velké obchodně-administrativní centrum, hotel a dvě bytové stavby

# Plán CENTRAL GROUP transformace území na rezidenční PARKOVOU ČTVRŤ



# Rezidence PARKOVÁ ČTVRŤ – hlavní čísla

---

- Stávající územní plán na pozemcích CENTRAL GROUP umožňuje cca 207 000 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch (HPP)  
⇒ to odpovídá cca **2 100 až 2 600 bytů** (podle jejich zvolené velikosti)
- Celkové investiční náklady odhaduje CENTRAL GROUP na cca **9 miliard Kč**

# Proč se lokalita jmenuje Rezidence PARKOVÁ ČTVRŤ?

---

- Rezidenční metropolitní zóna s vysokým zastoupením parkové zeleně  
⇒ odtud nový název lokality „**Rezidence PARKOVÁ ČTVRŤ**“
- Zeleň v lokalitě
  - **Centrální park (cca 14 000 m<sup>2</sup>)**
  - Parkový koridor směřující k jižní části Nákladového nádraží Žižkov (cca 3 000 m<sup>2</sup>)
  - Veřejně přístupná zeleň ve středové pěší ose a ve vnitroblocích domů, stromořadí v ulicích, velká zahrada u mateřské školky
- K rezidenční funkci doplňkové **komerční prostory v přízemí** některých staveb pro gastronomii, obchody a služby + **velká spádová mateřská školka** (6 tříd, vývařovna, velká zahrada navazující na veřejný park)

# Hlavní principy pojetí Rezidence PARKOVÁ ČTVRŤ

---

- **Silná urbanistická koncepce (autor Jakub Cigler Architekti) s různorodou velmi kvalitní architekturou** (použito zde bude několik různých architektonických koncepcí vzešlých z připravovaného workshopu)
  - Polouzavřené městské bloky respektující charakter metropolitní zástavby typické pro Prahu 2 a 3, pro větší pestrost různé výšky staveb s lokálními dominantami max. 12 pater (do 40 m výšky)
  - Nová pěší osa s kvalitním veřejným prostorem, vodní plochou a zelení, malé náměstí s komerčními prostory v srdci lokality
  - Dostavba Basilejského náměstí s architektonicky unikátní stavbou a oživení ulice Želivského – komerční prostory, malý pivovar, parkování
  - Návaznost a prostupy na okolní pozemky
  - Alternativní možnost vedení tramvajové tratě (středem nádraží nebo na jihu PARKOVÉ ČTVRTI)

# Hlavní výhody nové výstavby CENTRAL GROUP

---

- Revitalizace stávajícího zanedbaného brownfieldu financovaná výlučně ze soukromých zdrojů, oživení této uzavřené lokality a její otevření pro veřejnost
- Oproti platnému ÚR je nová rezidenční koncepce CG výrazně odlehčená (dopravní zatížení, hmoty a výšky staveb)
- Silná urbanistická koncepce a kvalitní různorodá architektura s velmi vysokým zastoupením zeleně a kvalitním veřejným prostorem
- Velká mateřská školka plně financovaná CG (cca 60 mil. Kč) bude bezplatně převedena do vlastnictví městské části
- Možnost podzemního parkoviště pro obyvatele okolní zástavby

# Aktuální stav a další postup

---

- Podepsána smlouva o spolupráci mezi CG a MČ Praha 3
- Na jednání mezi CG, MČ Praha 3, Magistrátem HMP a IPR došlo ke shodě o dalším postupu a připravuje se Memorandum o spolupráci v rámci celé lokality
  - Sektor A – bude rozvíjet CG samostatně podle koncepce arch. Ciglera
  - Sektor B – bude zahrnut do oficiální architektonické soutěže
- Pro sektor A bude do cca 6 měsíců připravena dokumentace pro změnu územního rozhodnutí (předtím bude v rámci workshopu vybráno několik architektonických koncepcí)
- Zahájení výstavby teoreticky v roce 2019 (postupná etapizace směrem od Basilejského náměstí)



ZELEŇ VE VNITROBLOCÍCH



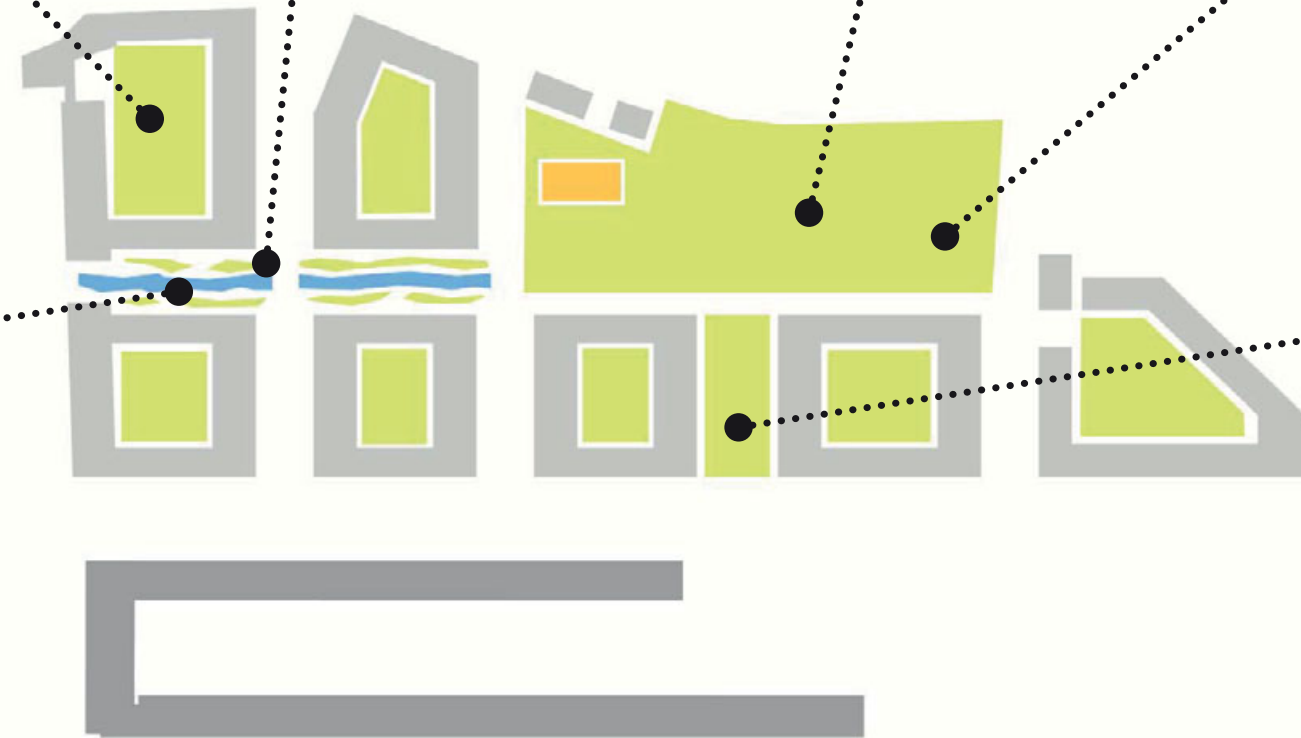
VEŘEJNÝ PROSTOR



PARK



PĚŠÍ OSA S VODNÍ PLOCHOU



MĚSTSKÝ PARK



IKONICKÁ BUDOVA



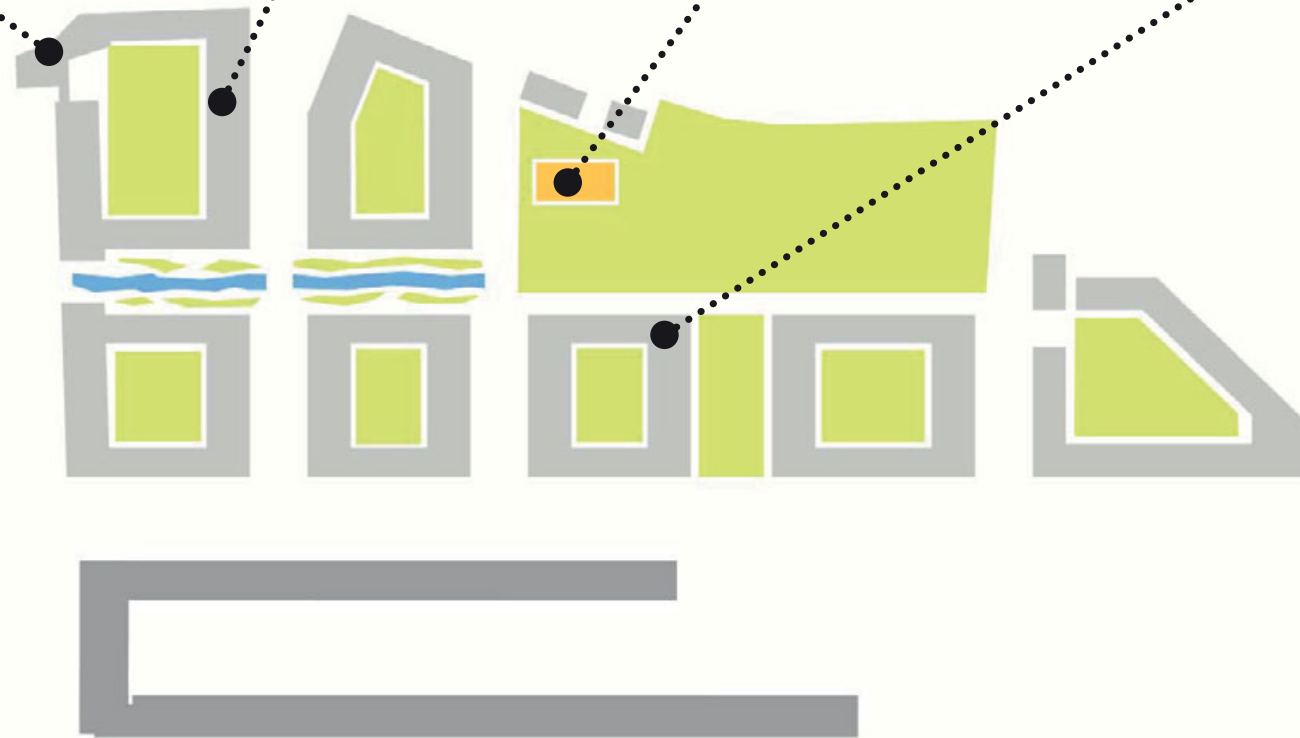
MĚSTSKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY



ŠKOLKA U PARKU



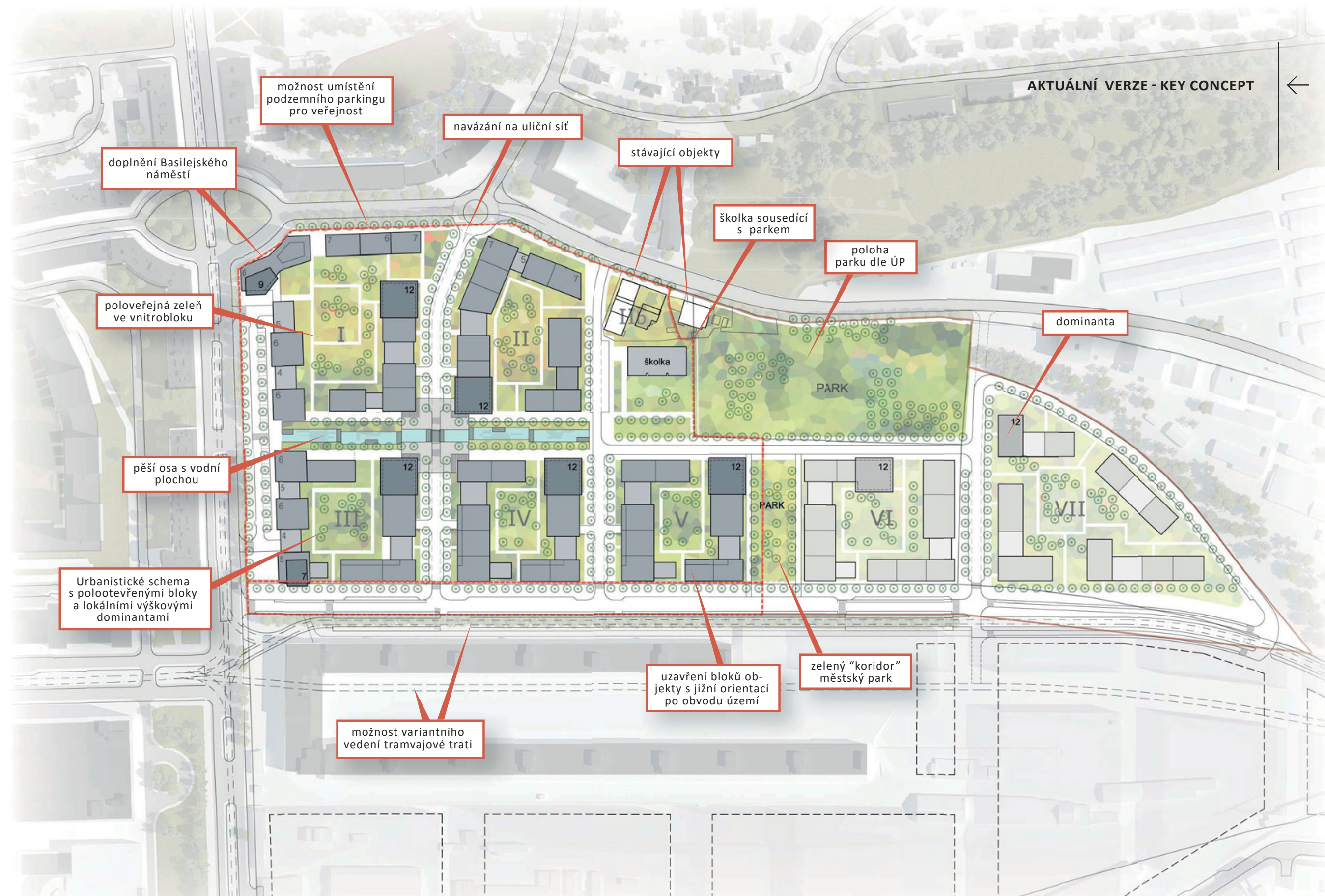
LOKÁLNÍ VÝŠKOVÉ DOMINANTY





AKTUÁLNÍ VERZE  
ŠIRŠÍ VZTAHY





možnost umístění  
podzemního parkingu  
pro veřejnost

navázání na uliční síť

stávající objekty

školka sousedící  
s parkem

poloha  
parku dle ÚP

dominanta

doplnění Basilejského  
náměstí

poloveřejná zeleň  
ve vnitrobloku

pěší osa s vodní  
plochou

Urbanistické schema  
s polootevřenými bloky  
a lokálními výškovými  
dominantami

uzavření bloků ob-  
jekty s jižní orientací  
po obvodu území

zelený "koridor"  
městský park

možnost variantního  
vedení tramvajové trati

# Nová výstavba na brownfieldech

---

- Většinou se jedná o nepřístupná, zanedbaná a kontaminovaná území
- Praha aktuálně nemá plán, jak s nimi naložit
- Hlavním problémem je obvykle nutnost dekontaminace v řádech často desítek až stovek milionů Kč
- Pokud se najde investor, který přijde s kvalitní koncepcí a je připraven území revitalizovat a uhradit dekontaminaci, město by mělo záměr podpořit
- Obvykle nutnost složité a zdlouhavé změny územního plánu

# Brownfieldy – hlavní budoucí lokality CG

---



# Aktuální stav rozvoje brownfieldů CG

---

- Westpoint (Praha 6 – Ruzyně/Liboc)
  - Velký skladový areál v tradiční rezidenční čtvrti
  - MČ Praha 6 aktuálně vyhlásila urbanistickou soutěž na řešení lokality a probíhá zde proces změny územního plánu
- Tebas (Praha 9 – Vysočany)
  - Bývalý areál Barvy Tebas s vysokou mírou kontaminace
  - Probíhá zde velmi dlouhodobý proces změny územního plánu
- Tatra (Praha 5 – Zličín)
  - Bývalý areál Tatra
  - Probíhá zde územní řízení, předpoklad zařazení do prodeje na podzim 2017
- Kavčí Hory (Praha 4 – Nusle)
  - Území s vydaným pravomocným stavebním povolením na rozsáhlou bytovou výstavbu
  - CG ve spolupráci s arch. Pleskotem projekt mění na zcela jiné pojetí (vyšší stavby s výrazným rozšířením zeleně, mateřská školka, komerční prostory atd.)
  - Nyní finišují práce na dokumentaci pro změnu územního rozhodnutí

# Jak se bydlí na bývalém brownfieldu?

## Residence Garden Towers na Žižkově – největší v ČR

---

- Celkem 700 bytů a 3 komerční prostory pro oživení Olšanské ulice
- Pět 18podlažních věží spojených pětipodlažním podstavcem s unikátními střešními zahradami, 3 patra podzemních parkovišť
- Vysoce nadstandardní bydlení v širším centru za dostupné ceny
- Prodej zahájen v září 2014 a kolaudace proběhla v září 2016
- V současnosti k prodeji zbývá již jen asi 30 posledních bytů
- Cena bytů se za dobu výstavby zvýšila o 20 - 25 %
- Celkové investiční náklady 2,5 mld. Kč





**Děkujeme za pozornost**