

# Setkání nad Prahou

Unikátní PARKOVÁ ČTVRŤ v Praze 3

získává konkrétní podobu

**CENTRAL**  
**GROUP**

**jakub cigler architekti**

13. 6. 2017

# PARKOVÁ ČTVRŤ – projekt za devět miliard startuje

---

- Celková plocha pozemku cca **128 000 m<sup>2</sup>**
- V souladu s územním plánem vznikne **2100 – 2600 bytů** (podle zvolené velikosti)
- **3 000 m<sup>2</sup>** ploch obchodů, služeb a restaurací v parterech domů
- Velký veřejný park, množství zeleně, vodní prvky, kvalitní veřejný prostor
- Šestitřídní mateřská škola se zahradou (CG vybuduje a převede MČ Praha 3)
- Hlavní architekt Jakub Cigler
- Vnější podoba vzejde z architektonického workshopu (11 konceptů od 7 ateliérů)
- Celková investice **9 mld. Kč**
- **Zahájení výstavby v roce 2019 – 2020**



# Sever Nákladového nádraží Žižkov dnes

- Nepřístupný a dlouhodobě zanedbaný brownfield
- Stávajícím územním plánem určen 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





# CENTRAL GROUP

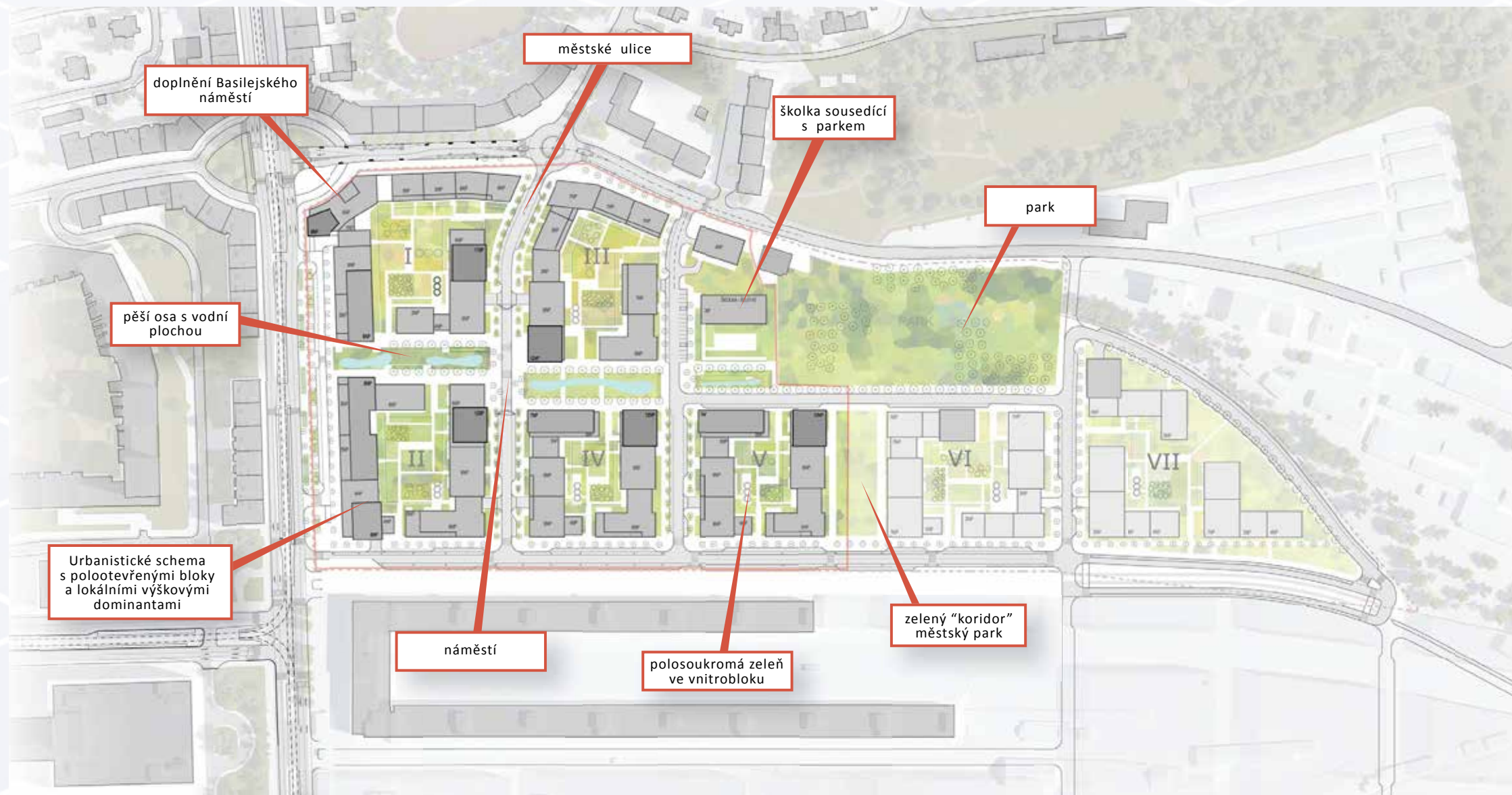
změní část Nákladového nádraží Žižkov

**na unikátní PARKOVOU ČTVRŤ**





# Tradiční blokový urbanismus s různorodou architekturou





# Skutečná metropolitní čtvrť

---

Oproti původnímu schválenému řešení přináší nový projekt řadu výhod pro své okolí:

- Snižuje dopravní zátěž původního projektu **o cca 60 procent**
- Výrazně jsou sníženy výšky a hmoty staveb
- Prostory pro gastronomii, obchody a služby v parterech objektů v hlavních zónách – veřejnost se bude podílet na jejich výběru
- Doplnění Basilejského náměstí architektonicky zajímavou stavbou
- Hodnotný veřejný prostor, velký veřejný park (14 000 m<sup>2</sup>) a množství další zeleně
- Nová pěší osa s vodní plochou a prostorem pro relaxaci



# Proč právě PARKOVÁ ČTVRŤ?

---

## Množství zeleně dalo projektu název PARKOVÁ ČTVRŤ

- Veřejný park o rozloze 14 000 m<sup>2</sup>, veřejnost se bude podílet na jeho podobě
- 2000 m<sup>2</sup> parkového koridoru, který propojí Židovské pece a sousední pozemek za budovou Nákladového nádraží
- Hlavní pěší osa se zelení, prostorem pro relaxaci a vodními prvky
- Stromořadí v ulicích
- Velká zahrada mateřské školy
- Zeleň v poloveřejných vnitroblocích
- Projekt reflektuje celkovou koncepci zeleně Prahy 3





# Kvalitní a funkční architektura

---

- Urbanistickou studii vypracoval přední český architekt **Jakub Cigler**, který je také hlavním architektem projektu
- **7 ateliérů a 11 silných architektonických konceptů** jsme v rámci workshopu vybrali z 37 kvalitních návrhů
- Zajistíme tak pestrost vnější tváře čtvrti při zachování efektivity a funkčnosti vnitřního řešení jednotlivých bloků







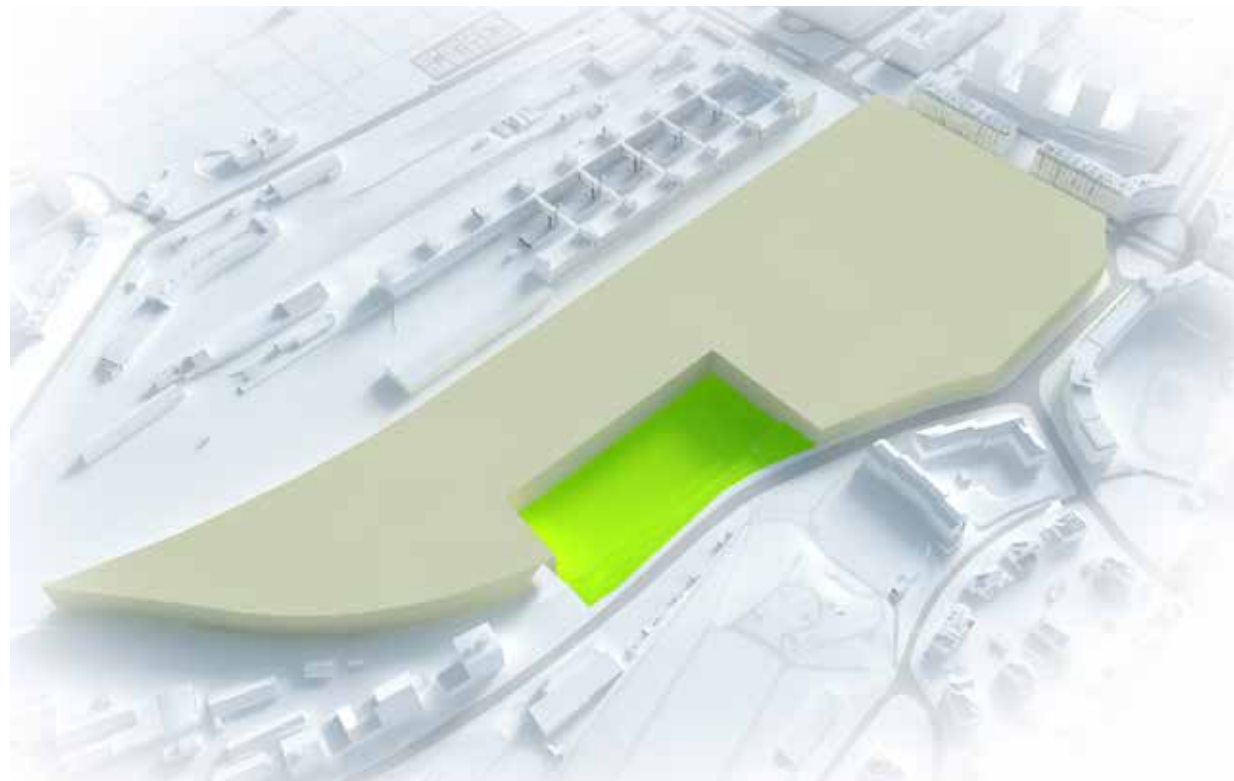
REZIDENCE PARKOVÁ ČTVRŤ

jakub cigler architekti

CENTRAL GROUP | 2017 | 06 |



**01** SCHEMA - ZASTAVITELNÁ PLOCHA A PARK



**02** SCHEMA - BLOKY A ULICE



**03** SCHEMA - OBJEMY A DOMY



**04** SCHEMA - VEŘEJNÁ A POLOVEŘEJNÁ ZELEŇ



KONCEPČNÍ  
SCHEMA





ŠIRŠÍ VZTAHY ←



NADHLEDOVÁ VIZUALIZACE

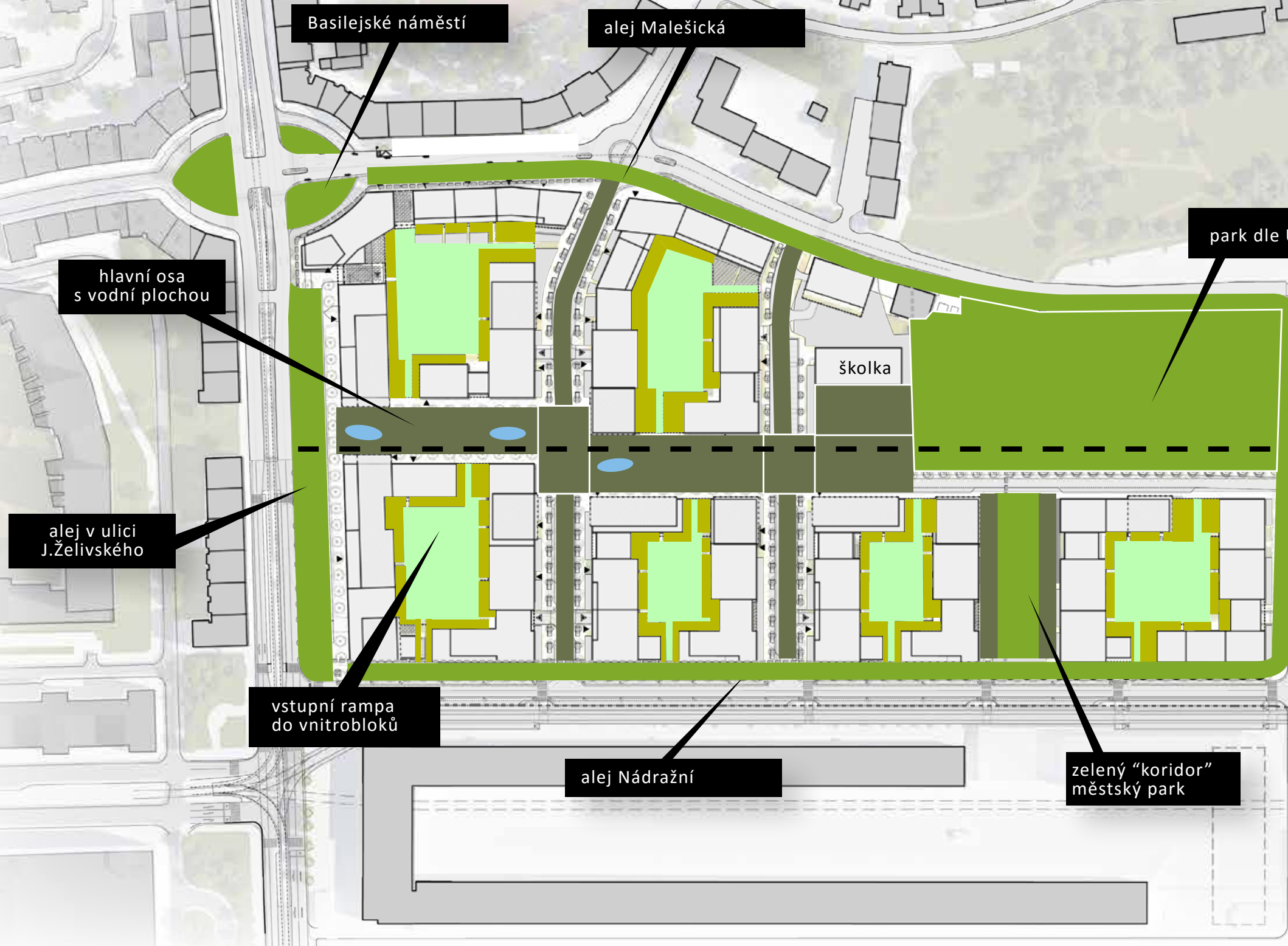




VEŘEJNÉ PROSTORY







- VEŘEJNÉ
- POLO-VEŘEJNÉ
- POLO-SOUKROMÉ
- SOUKROMÉ



←  
RECYKLACE  
STÁVAJÍCÍCH MATERIÁLŮ  
A PRVKŮ



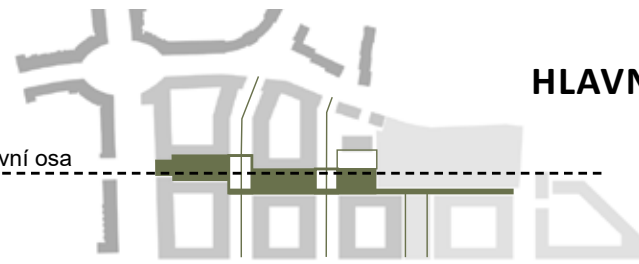




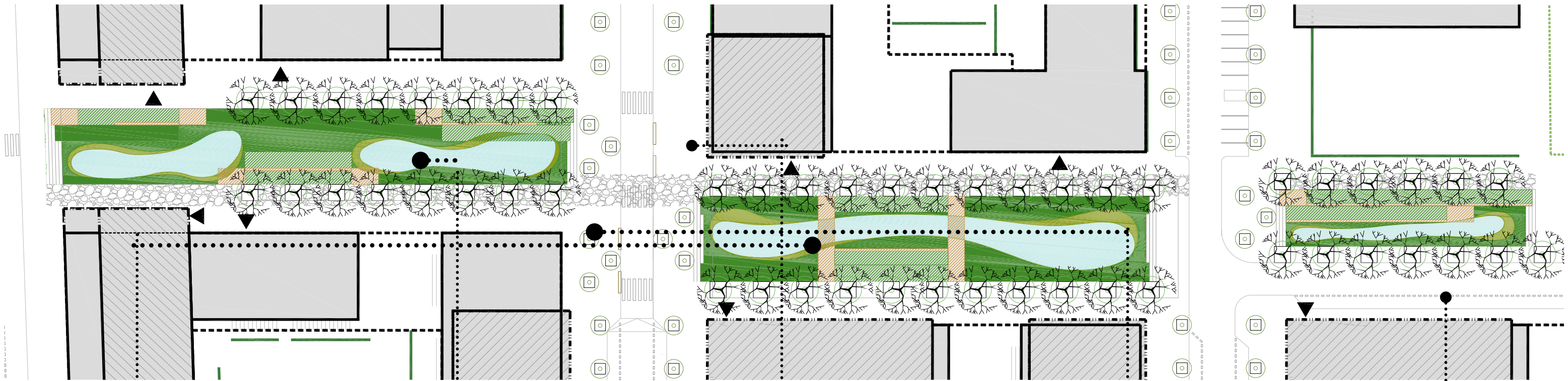
J. ŽELIVSKÉHO  
JIHOZÁPADNÍ POHLED







# HLAVNÍ OSA V ÚZEMÍ



Centrální zeleň se stálou vodní hladinou i suchými poldery



Použití dřeva ve veřejném prostoru



Restaurace s předzahrádkami

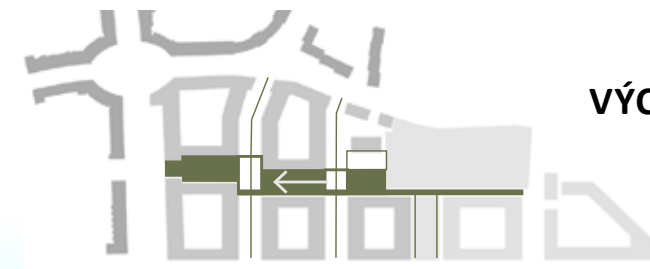


Recyklace  
Použití materiálu z území  
Zdůraznění hlavní osy



Platanus acerifolia  
Městský boulevard

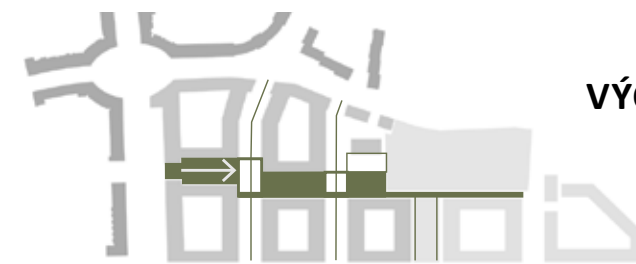




HLAVNÍ OSA  
VÝCHODNÍ POHLED







HLAVNÍ OSA  
VÝCHODNÍ POHLED

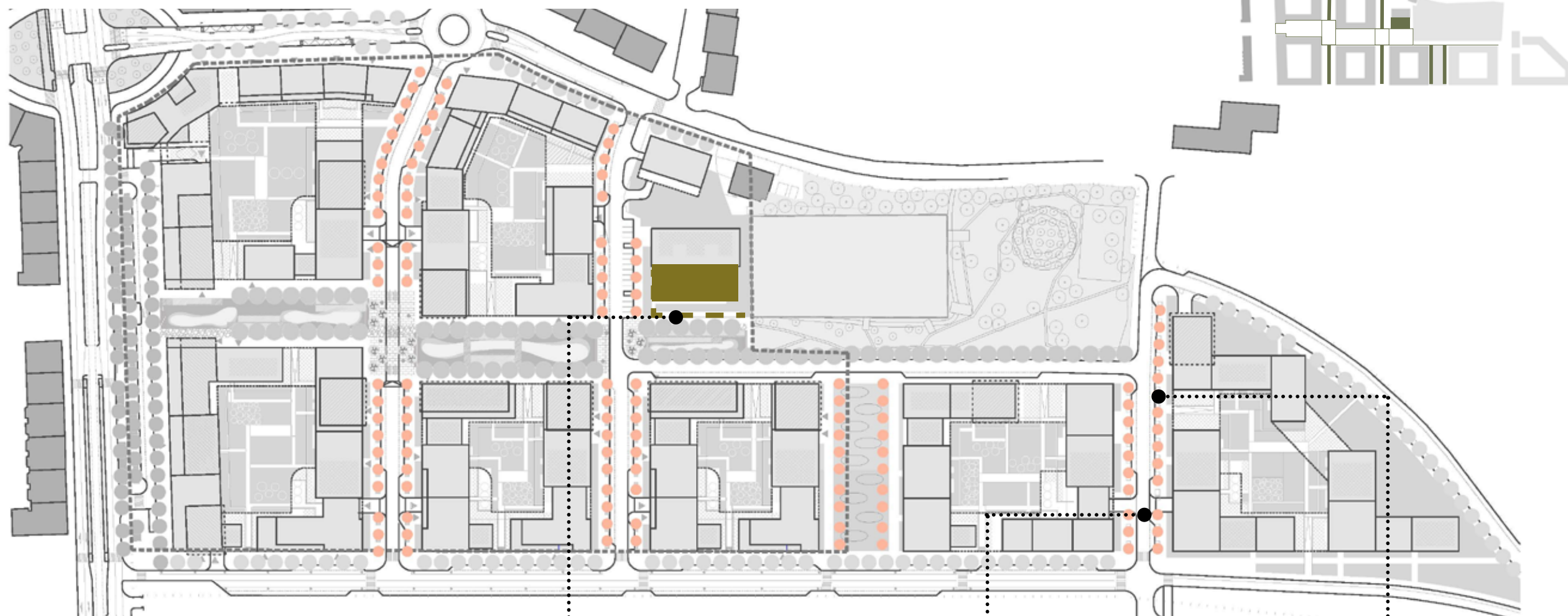






# KVETOUČÍ STROMOŘADÍ SEVER-JIH

ULICE ←



Oplocení školky  
popínavou polozastřešenou  
konstrukcí.

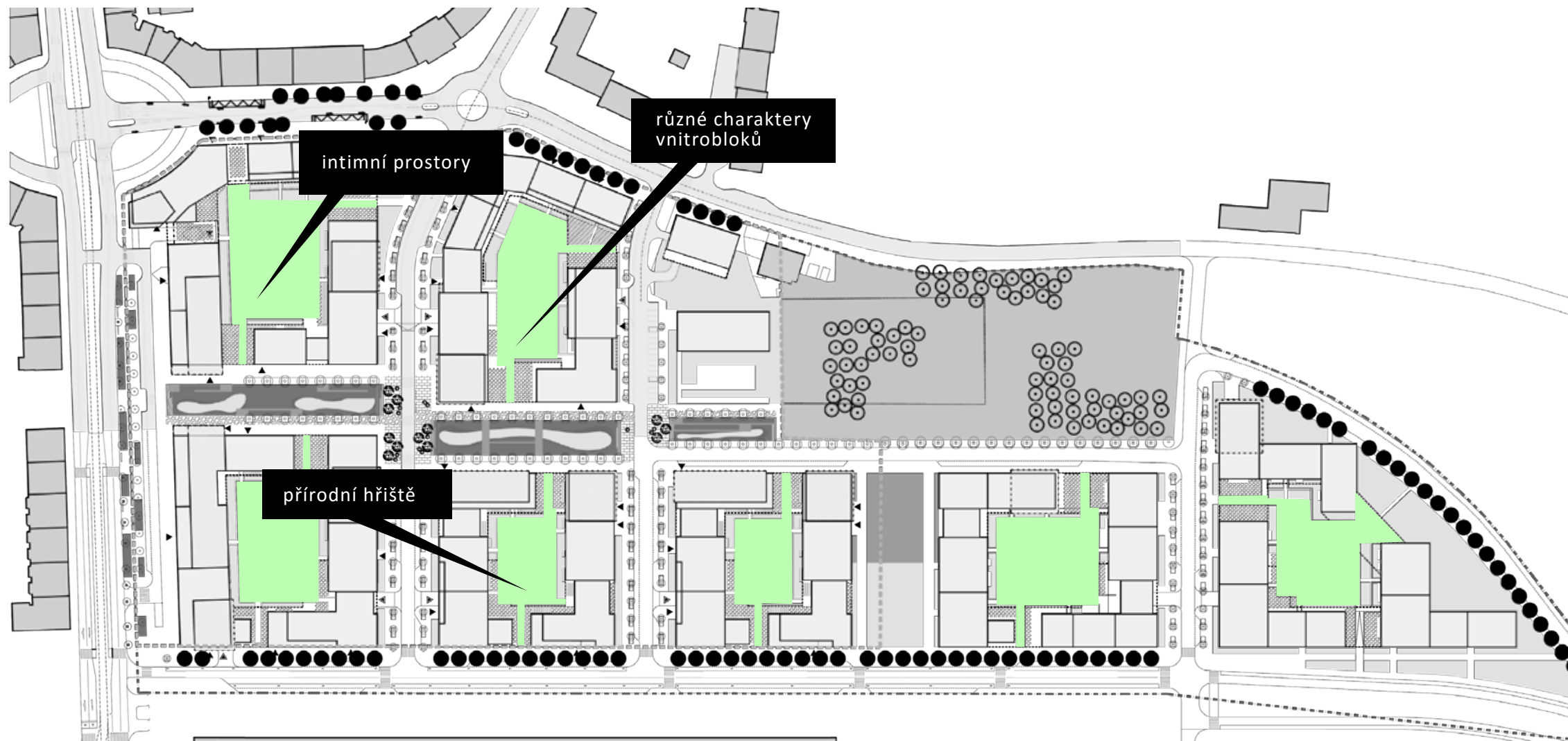


Okrasně kvetoucí  
stromy v ulicích



Rabátka s trvalko-  
travnými výsadbami





vnitroblok - analogie



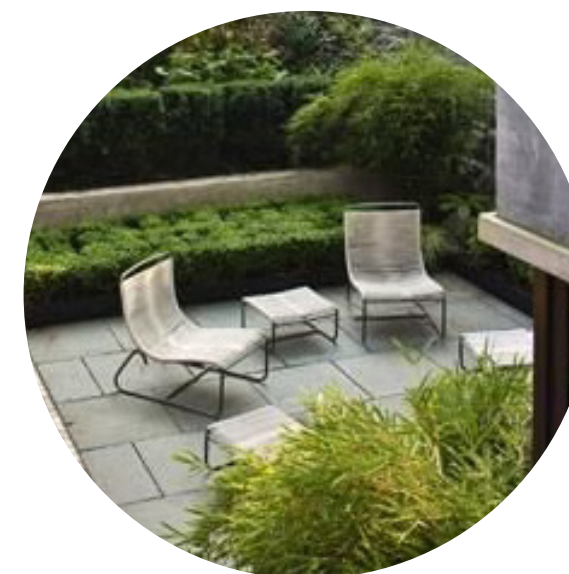
Prvky recyklace



Přirozené zabydlení vnitrobloku



Předzahrádky u bytů v přízemí





VIZUALIZACE  
VNITROBLOKY



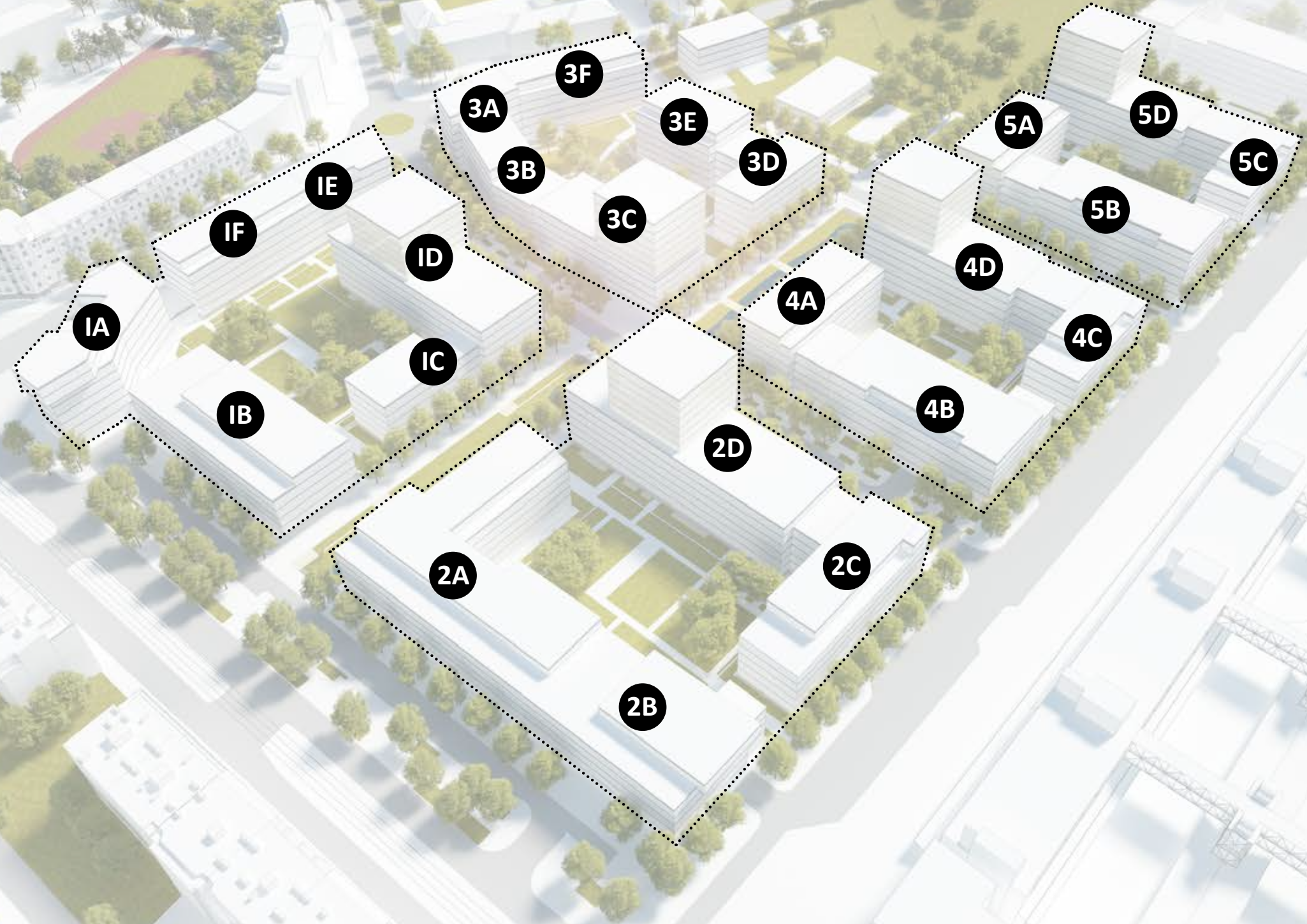
















**ADNS ARCHITEKTI**





**AULÍK FIŠER ARCHITEKTI**





**ŠAFER HÁJEK ARCHITEKTI**





**Architektonický tým CENTRAL GROUP**





**Architektonický tým CENTRAL GROUP**





**CMC ARCHITECTS**



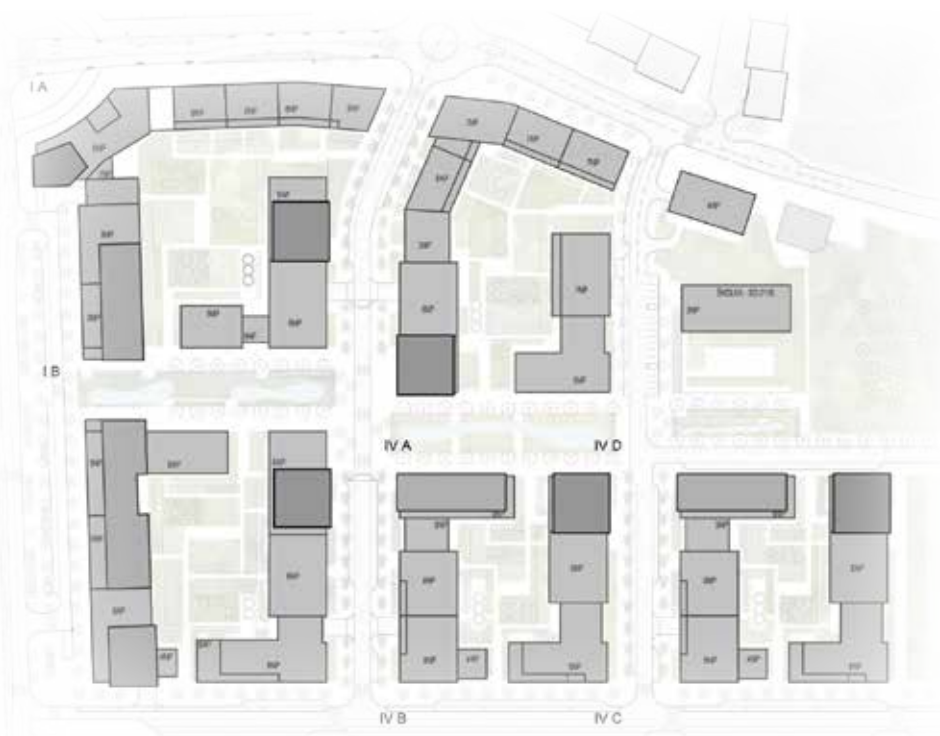


**JAKUB CIGLER ARCHITEKTI**





ARCHITEKTONICKÉ  
KONCEPTY BUDOV  
RŮZNÉ  
ARCHITEKTONICKÉ  
ATELIÉRY





ČLENĚNÍ KONCEPTŮ  
DO JEDNOTLIVÝCH BLOKŮ





# Jak se promění pražské brownfieldy? Analýza připravovaných projektů



# Více než 80 tisíc bytů v přípravě

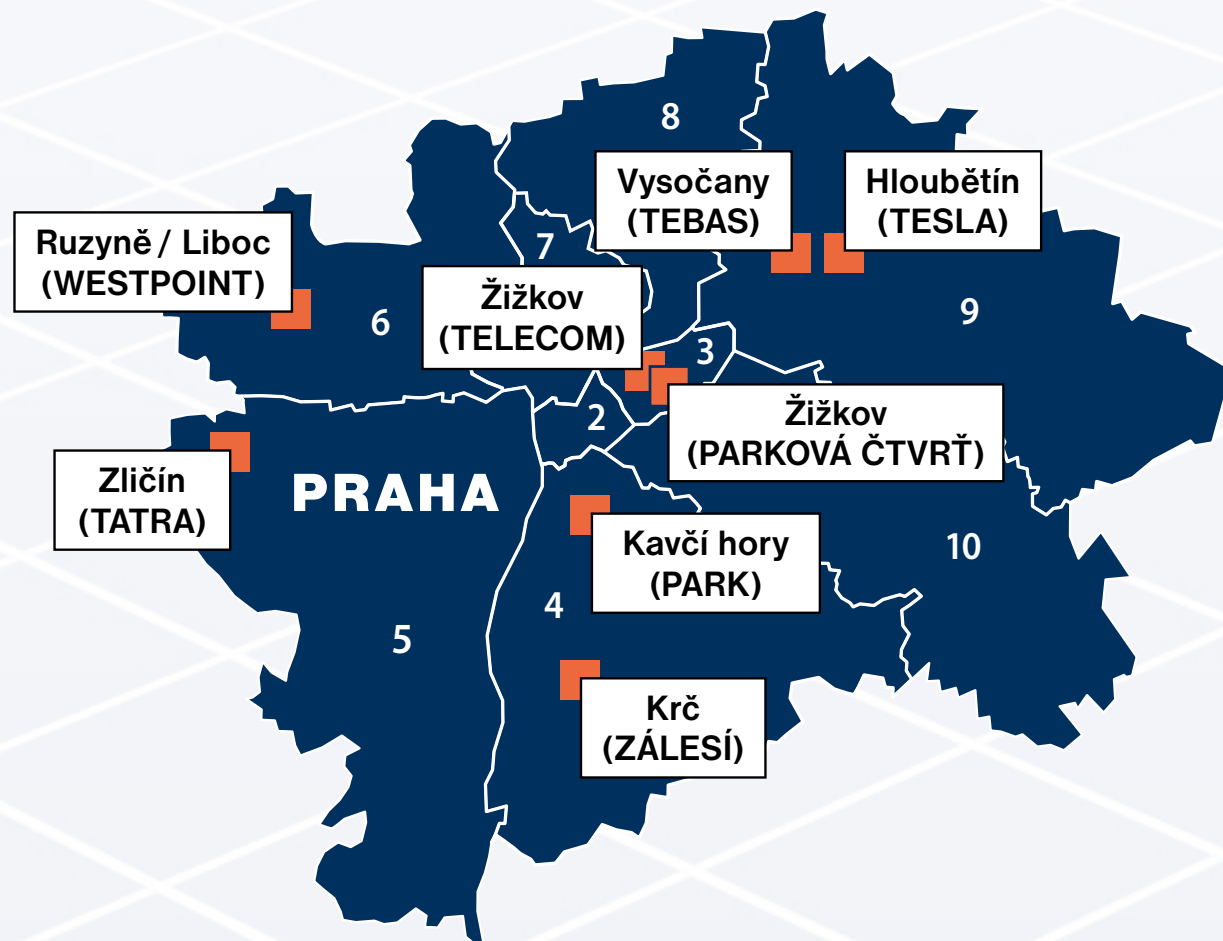
- V Praze je v různé fázi připravenosti minimálně 84 tisíc bytů (meziročně o 18 % více)
- Přes 60 % připadá na brownfieldy (cca 54 500 bytů)
- Nejvíce Žižkov, Holešovice, Ruzyně, Smíchov a Vysočany

| Projekty na brownfieldech |            |
|---------------------------|------------|
| Katastrální území         | Počet bytů |
| Žižkov                    | 8705       |
| Holešovice                | 5564       |
| Ruzyně                    | 4914       |
| Smíchov                   | 4038       |
| Vysočany                  | 3520       |
| Zličín                    | 2538       |
| Hloubětín                 | 2427       |
| Hostivař                  | 2028       |
| Karlín                    | 1843       |
| Michle                    | 1642       |

Zdroj: CENTRAL GROUP



# CG plánuje na brownfieldech 13 000 bytů



- CENTRAL GROUP má na brownfieldech naplánováno cca 13 000 bytů, to je téměř čtvrtina všech bytů reálně připravovaných v transformačních zónách
- 32 000 m<sup>2</sup> obchodů, restaurací a služeb
- V majetku CG přes 500 000 m<sup>2</sup> pozemků na brownfieldech
- Do jejich nákupu investováno více než 5 mld. Kč



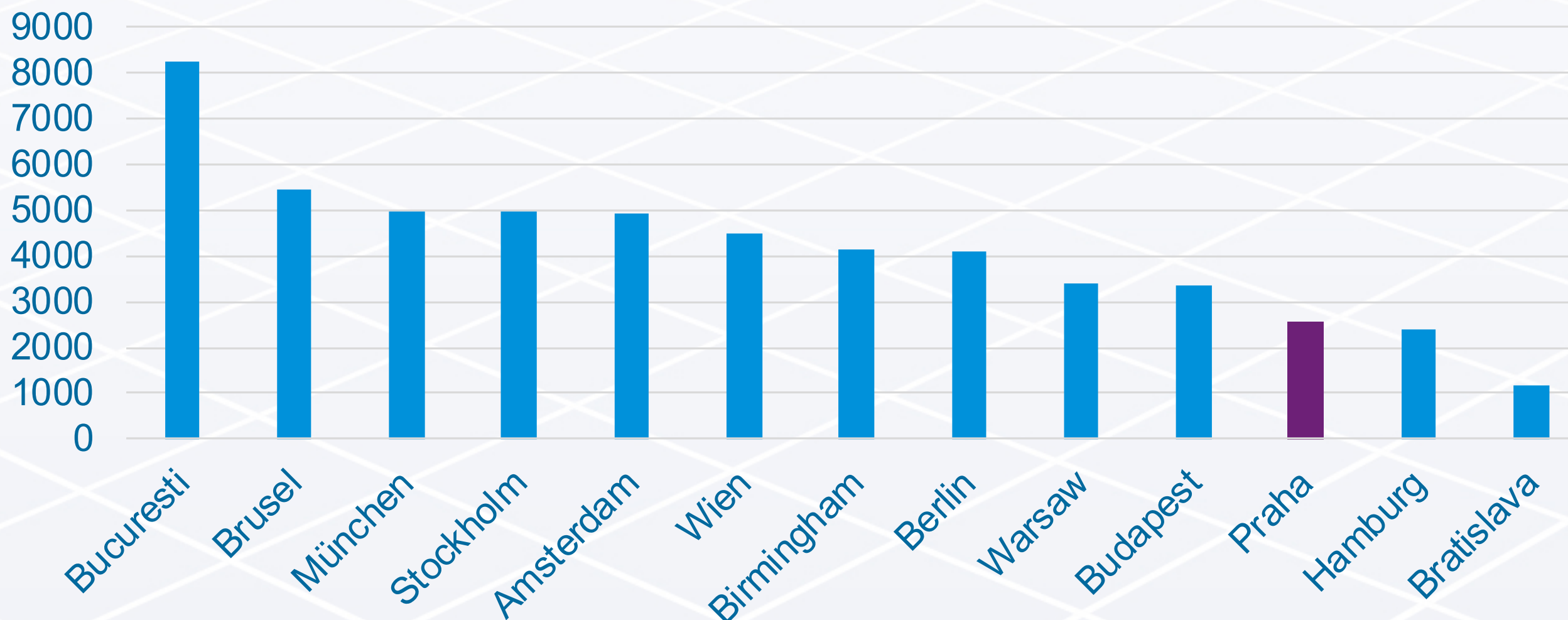
# Výstavba na brownfielddech se Praze vyplatí

---

- Proč stavět na brownfielddech?
  - Úspora nákladů pro město (hotová infrastruktura, efektivnější doprava, levnější údržba)
  - Kultivace a oživení zanedbaných území ze soukromých zdrojů
- Připravované rezidenční projekty na brownfielddech by ubytovaly více než 100 tisíc obyvatel, při současném tempu prodeje by pokryly poptávku na 9 let
- Problémem ale je, že se tam často stavět nedá
  - Stavební uzávěry
  - Zastavené změny územního plánu
  - Vysoké náklady na dekontaminaci



# Počet obyvatel na km<sup>2</sup>



Zdroj: statistické úřady jednotlivých zemí a měst, Hamburk, Budapešť – odhad počtu obyvatel na základě dat k 31. 12. 2015, kalkulace KPMG



# Využití území města

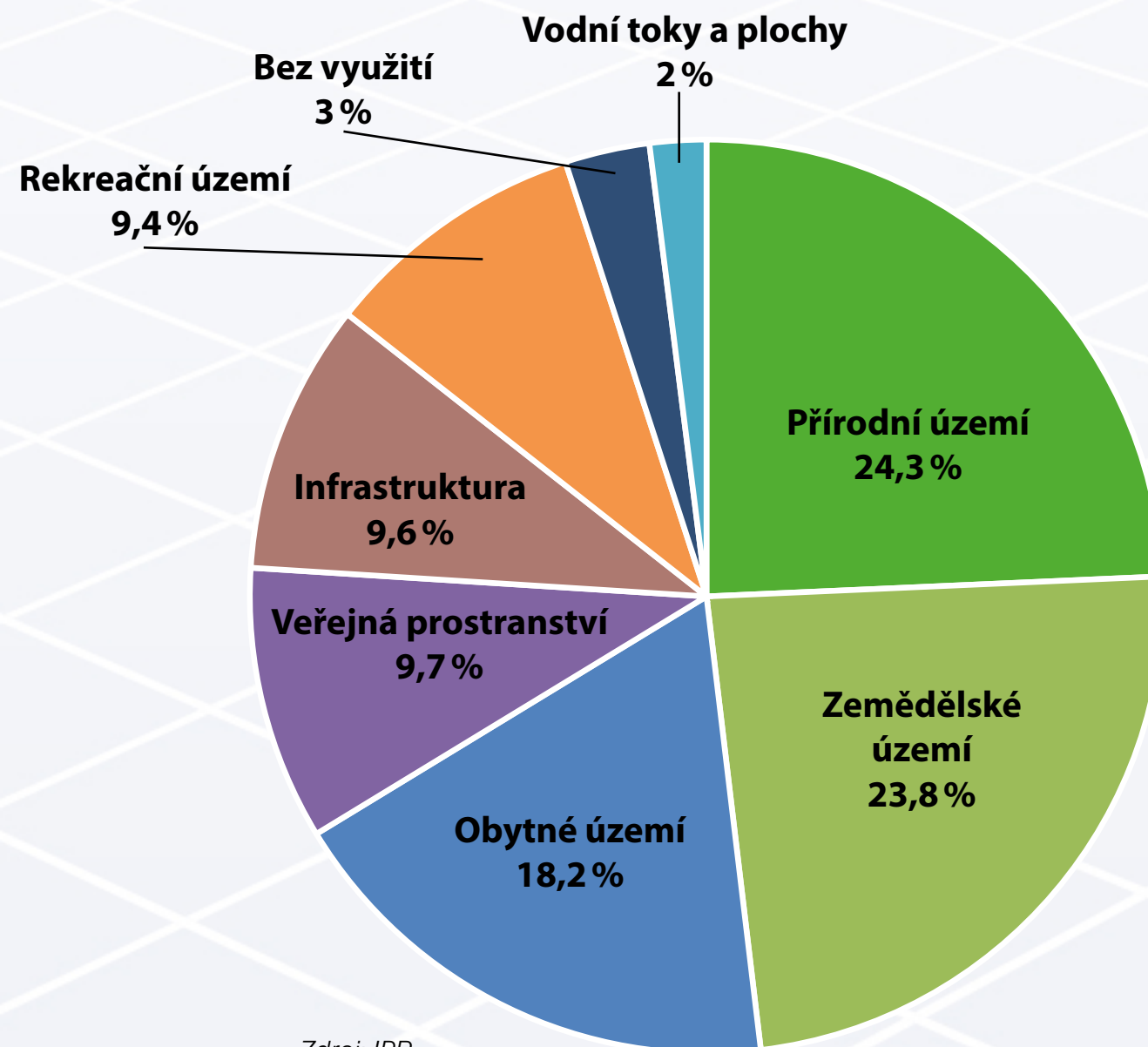
na bydlení, dopravu, průmysl a služby v %



Zdroj: EUROSTAT 2013, Vídeň a Varšava – statistické úřady měst 2016



# Praha – využití území města (v ha)



Zdroj: IPR

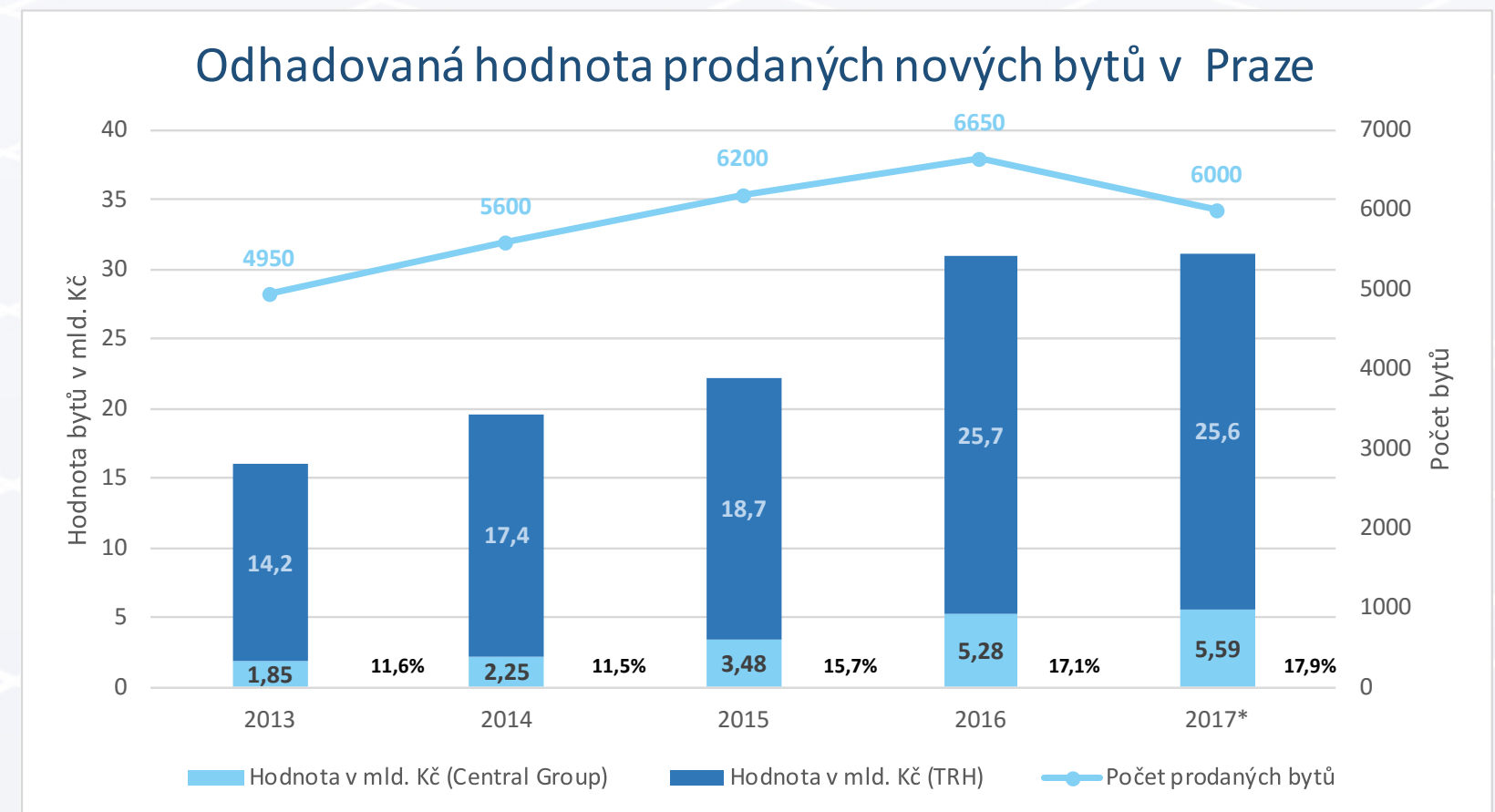


# Prodej bytů v Praze po letech klesne, ceny stále letí nahoru



# 2017: Po letech pokles prodejů

- Po sedmi letech růstu letos prodeje klesnou
  - Nedostatečná nabídka vlivem pomalého povolování projektů
  - Omezení na straně hypoték
  - Zhoršení dostupnosti bydlení
- V prvním pololetí letošního roku se prodá okolo 3000 bytů, meziročně o 10 % méně
- Za celý rok očekáváme prodej okolo 6000 bytů (10% pokles)

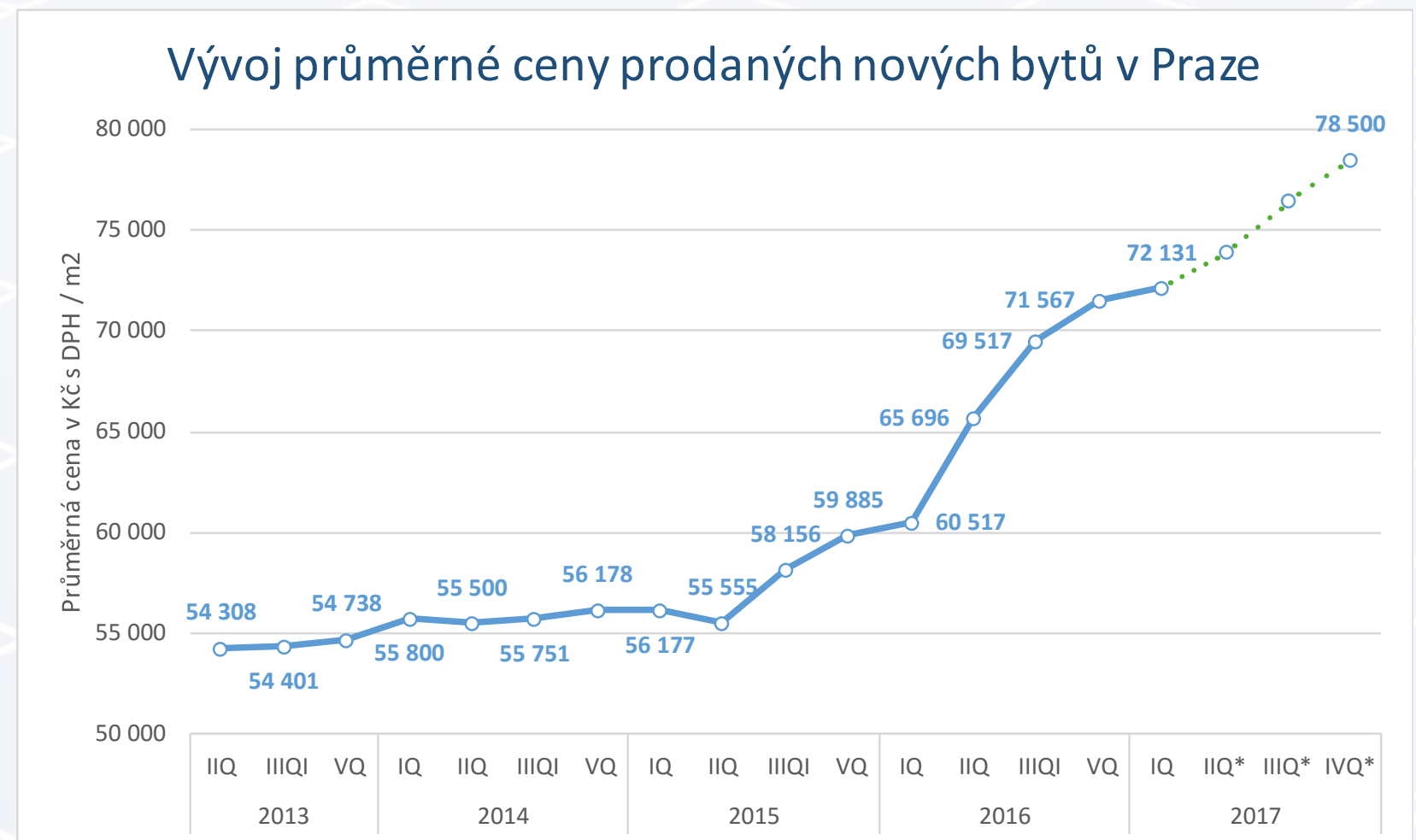


\*odhad CENTRAL GROUP  
zdroj: Trigema, Skanska Reality, CENTRAL GROUP



# Růst průměrné ceny bytu pokračuje

- Prodejní ceny bytů od roku 2015 prudce stoupají (meziročně o 19%)
- Růst cen očekáváme i v roce 2017, ale již ne tak drastický (cca 10%)
- Bude záležet, zda převáží efekt nedostatečné nabídky (růst ceny) či restriktce na straně hypoték (pokles)



\*odhad CENTRAL GROUP  
zdroj: Trigema, Skanska Reality, CENTRAL GROUP



# Garsonka v průměru již přes 3 miliony

- Z trhu zmizely byty z nejlevnějšího segmentu (45 000 Kč/m<sup>2</sup> a méně). Více než 80 % bytů v nabídce spadá do segmentu s cenou 60 000 Kč/m<sup>2</sup> a více. Výrazně se tak omezuje dostupnost bydlení.
- Byty 1+kk se nyní prodávají v průměru za 3,4 mil. Kč. Ještě v roce 2012 bylo možné takový byt koupit za 950 000 Kč.

| Dispozice | Průměrná cena      |
|-----------|--------------------|
| 1+kk      | 3,4 mil. Kč        |
| 2+kk      | 4,8 mil. Kč        |
| 3+kk      | 6,8 mil. Kč        |
| 4+kk      | 9,1 mil. Kč        |
| větší     | 12,5 mil. Kč       |
|           | <b>6,6 mil. Kč</b> |

*zdroj: Trigema, Skanska Reality, CENTRAL GROUP*



# Děkujeme za pozornost

---

## **PARKOVÁ ČTVRŤ V ČÍSLECH**

Investiční hodnota = **9 miliard Kč**

Počet bytů = **2100 – 2600 (podle velikosti)**

Velikost pozemku = **128 000 m<sup>2</sup>**

Veřejný park = **14 000 m<sup>2</sup>**

Plocha obchodů a služeb = **3000 m<sup>2</sup>**

Šestitřídní mateřská škola = **60 milionů Kč**

7 předních architektonických ateliérů = **11 silných konceptů**