

Praha 3 podepsala historicky první trojstrannou smlouvu o výstavbě v oblasti Nákladového nádraží Žižkov

31.10.2023

Developer přispěje 167 milionů korun na veřejnou vybavenost.



Hlavní město Praha, městská část Praha 3 a společnost FINEP v pondělí 30. října 2023 slavnostně podepsaly smlouvu o spolupráci na rozvoji brownfieldu Nákladové nádraží Žižkov. Uzavřely tak historicky první trojstrannou dohodu o podobě výstavby a zároveň výši takzvaných kontribučních příspěvků developera v této lokalitě.

„Uzavření této dohody považuji za velmi významné. Jednak jde o první dohodu tohoto typu. Na jejím základě se umožní výstavba více než tisícovky bytů, kterých je v Praze stále nedostatek. A zároveň s tím developer v této lokalitě zajistí potřebnou veřejnou vybavenost, což v minulosti nebylo obvyklé. Tímto naplňujeme cíle bytové politiky současného vedení hlavního města,“ uvedl primátor Bohuslav Svoboda.

Oblast bývalého Nákladového nádraží Žižkov je jedním z největších brownfieldů v Praze. Jeho celková rozloha činí 71 hektarů, součástí lokality je také historická budova bývalého nákladového nádraží. Ta je ve vlastnictví Českých drah a před 10 lety byla prohlášena za kulturní památku. Ostatní pozemky jsou převážně ve vlastnictví šesti různých developerů. Pro zamýšlenou transformaci území jsou zapotřebí rozsáhlé změny územního plánu. Podmínkou těchto změn je ovšem na straně městské části Praha 3 a hlavního města uzavření dohod s každým z vlastníků pozemků, ve kterých se specifikuje nejen podoba výstavby, ale také kontribuce, tedy příspěvky developerů na veřejnou vybavenost.

„Dnes podepsaná smlouva se skupinou FINEP je první trojstrannou dohodou v tomto území. Pro hlavní město a městskou část Praha 3 byly stěžejní především podmínky takzvané kontribuce. Ty byly vypočítány a vyjednány díky metodice spoluúčasti investorů, přijaté hlavním městem v roce 2022. Metodika určuje výši příspěvků, kterou investoři přispějí na vybudování veřejné infrastruktury, která souvisí s bytovými projekty – například školy, školky, parky nebo dopravní obslužnost. Dnes podepsaná smlouva je už třetím úspěšným příkladem toho, že metodika funguje. Projekt skupiny FINEP s názvem U Staré cihelny navíc přinese na trh přibližně 1200 bytů a developer se bude podílet na rozvoji veřejné vybavenosti příspěvkem přesahujícím hodnotu 167 milionů korun,“ říká náměstek primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj Petr Hlaváček.

„Plnění je rozděleno na finanční a nefinanční část. Finanční položka dosahuje bezmála 72,5 milionu korun, které budou rozděleny rovným dílem mezi městskou část a hlavní město a budou vypláceny developerem v průběhu povolovacího řízení. Praha 3 počítá s využitím těchto prostředků na rekonstrukci základní školy

na Havlíčkově náměstí, případně na výstavbu či rekonstrukci jiné základní školy,” vysvětluje Pavel Dobeš, místostarosta Prahy 3 pro územní rozvoj.

„Zbýlých 94,5 milionu korun získá Praha 3 a hlavní město v podobě výstavby veřejné vybavenosti přímo developerem. V první řadě se jedná o stavbu pětileté mateřské školy s kapacitou 125 žáků a zahradou, kterou FINEP zbuduje jako součást svého projektu a předá ji do vlastnictví a k provozování městské části. Dále je součástí dohody předání pozemků pro vybudování a rozšíření Malešické ulice, včetně potřebných chodníků a přechodů, předání části pozemků potřebných pro vybudování obecního bytového domu a pozemku včetně výstavby pěší zóny s alejí, která povede podél nové tramvajové tratě. Většina nových bytů bude stavěna s cílem nabídnout nájemní bydlení. Komerční parter objektů podél hlavních ulic navíc nabídne prostor pro obchody, restaurace či kavárny, ale také pro další nebytové účely. Například pro umístění zdravotní a sociální vybavenosti, přičemž důraz chceme klást především na primární zdravotní péči,” dodává Dobeš.

„Z uzavřeného a vyloučeného brownfieldu vytváříme prostupnou lokalitu, která vrátí významnou část Vackova do života stávajících i budoucích obyvatel, zásadně zklidní celé okolí a přispěje k větší bezpečnosti širokého okolí. Celá jedna její třetina bude zelená. Zasazeno bude více než 50 stromů, stovky keřů, tisíce květin, které využijí dešťové vody z lokality. Udržitelnost lokality bude zdůrazněna energeticky úsporným řešením domů, které bude překonávat v současné době nastavené standardy v Praze,” říká Michal Kocián, předseda představenstva společnosti FINEP. Jak dodává, na Vackov přichází FINEP s programem dostupného bydlení, jehož cílem je podpořit přístup občanů k bydlení nejen ve vlastnictví, ale také prostřednictvím bydlení družstevního či nájemního.

„Smlouva s FINEP ukazuje, že smlouvy o spolupráci dle metodiky spoluúčasti jsou vhodným nástrojem, jak dosáhnout dohody v území a napomoci udržitelnému rozvoji města, zajištění nového bydlení i veřejné vybavenosti, a to i na složitých brownfieldech jako je Nákladové nádraží Žižkov,” řekl Tomasz Heczko, vedoucí advokát z Frank Bold Advokáti, kteří Prahu při vyjednávání smluv s investorem zastupovali.

Jednání o podobě smlouvy se skupinou FINEP začalo v dubnu 2021. Letos, konkrétně 12. září 2023, schválilo smlouvu Zastupitelstvo městské části Praha 3. O dva dny později pak vyslovilo souhlas se smlouvou také Zastupitelstvo hlavního města Prahy, které navíc odsouhlasilo potřebnou změnu územního plánu.

Stáhněte si



WhatsApp Image 2023-10-30 at 16.01.34 (1)

31. 10. 2023

165 kB

[Stáhnout](#)



WhatsApp Image 2023-10-30 at 16.01.34

31. 10. 2023

190 kB

[Stáhnout](#)



WhatsApp Image 2023-10-30 at 16.01.35

31. 10. 2023

193 kB

[Stáhnout](#)



WhatsApp Image 2023-10-30 at 16.01.35 (1)

31. 10. 2023

220 kB

[Stáhnout](#)



WhatsApp Image 2023-10-30 at 16.01.35 (2)

31. 10. 2023

132 kB

[Stáhnout](#)