

CENTRAL GROUP připravuje na Žižkově tři velké bytové projekty se zhruba 4.600 novými byty, Praha od investora získá přes 750 milionů Kč

25.5.2023 - | SYNER Group

„Nově požadované příspěvky pro Prahu zvyšují cenu průměrného nového bytu o zhruba čtvrt milionu korun. A to přesto, že investor při výstavbě na brownfieldu nese navíc veškeré náklady na dekontaminaci a revitalizaci celého území. To je opravdu hodně a samozřejmě se to promítá do ceny nových bytů pro kupující“, říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský.

Systém „dobrovolných“ příspěvků investorů za možnost výstavby schválila Praha loni. Na základě tohoto systému vybírá příspěvky za schválení nové výstavby, a to podle rozsahu hrubých podlažních ploch (HPP) připravovaných projektů. U projektů, kde je potřebná změna územního plánu (tedy především u brownfieldů) činí příspěvek 2.300 Kč/m² HPP a u projektů stavěných v souladu s územním plánem je pak příspěvek stanoven na 700 Kč/m² HPP. Předepsané kontribuce hradí investoři buď v penězích nebo ve formě realizace městem požadovaných veřejných staveb, které by jinak Praha musela platit ze svého rozpočtu.

„Praha nyní zvažuje tyto kontribuce dále zvýšit. To by ale bylo v současné velmi složité situaci na nemovitostním trhu fatální chybou, která by jen dále prohloubila dlouhodobou bytovou krizi,“ upozorňuje Kunovský. V takové situaci by totiž mnoho investorů své připravované bytové projekty odložilo na neurčito. Nebo by investoři své připravované projekty změnili z bydlení na jiné komerční využití, které by nepotřebovalo změnu územního plánu.

Parková čtvrť s nejprodávanějšími luxusními byty v Praze

Největším rezidenčním projektem v nabídce Central Group je Parková čtvrť v Praze 3. Tato lokalita je v současnosti nejprodávanějším projektem luxusních bytů v celé metropoli. Hrubá stavba prvního městského bloku navazujícího na Basilejské náměstí s 390 byty je již dokončena a kompletně hotova bude příští léto. O lokalitu je velký zájem a prodáno je zde již více než 70 procent bytů.

„Naše oficiální kontribuce požadované Prahou činí v případě Parkové čtvrti 291 milionů korun. V praxi ale naše náklady na veřejné stavby, které zde pro město budujeme, převýší 400 milionů Kč,“ vyčísľuje Kunovský. Investorovi totiž zásadně vzrostly zejména náklady na kompletní přebudování Basilejského náměstí a jeho okolí. Podstatně se také zvýšily náklady na výstavbu velké šestitřídí mateřské školy, kterou Central Group pro město zdarma buduje.

„Neexistuje mnoho projektů, které tak zásadně ovlivní a především obohatí dlouhodobě nevyužívaný brownfield téměř v centru metropole. Jsme skutečně rádi, že jsme získali důvěru od investora, jenž nám svěřil výstavbu jedné z největších pražských rezidencí. Věříme, že zde vznikne krásné místo nejen pro bydlení, ale především pro život mnoha spokojených rodin a několika generací“, dodal Robert Špott, jednatel společnosti SYNER. Ta výstavbu řídí v konsorciu stavebních společností od února 2022.

„Největším přínosem projektu je, že se podařilo s developerem domluvit změnu funkce výstavby.

Dnes už to možná není tak známé, ale dříve bylo plánováno, že v této lokalitě vyroste velké obchodní centrum. To by přivedlo nepřiměřenou osobní dopravu. Došlo ale k dohodě a změně na rezidenční využití. Z pohledu veřejného zájmu vidím největší přínosy v umožnění průchodnosti, v nové školce a v nových veřejných plochách a náměstí, které projekt nabízí nejen novým obyvatelům, ale rovněž stávajícím starousedlíkům," říká místostarosta MČ Praha 3 Pavel Dobeš.

Unikátní transformace brownfieldu na zelenou rezidenční čtvrť

Nová rezidenční Parková čtvrť vzniká unikátní přeměnou původního Nákladového nádraží Žižkov. V této nové městské čtvrti vznikne kromě bytů také velká šestitřídní mateřská škola se zahradou, nový veřejný park o velikosti 1,5 hektaru a promenáda se zelení a vodními prvky pro relaxaci. Velké množství nové zeleně dalo této lokalitě i její název – Parková čtvrť. Vznikne zde také řada drobných obchodů, služeb, restaurací a kaváren, což do této nové rezidenční čtvrti přinese příjemný metropolitní život.

Parková čtvrť leží v širším centru metropole a má skvělou dopravní dostupnost. Ke stanici metra Želivského je to jen 5 minut chůze, tramvají přímo od lokality je možné se dostat za 10 minut na Václavské náměstí. Parková čtvrť přímo navazuje na stávající zástavbu u Basilejského náměstí a v okolí je kompletní občanská vybavenost – školství, zdravotnictví, sport, kultura a nespočet obchodů, služeb, restaurací, kaváren a barů.

Nová čtvrť má unikátní urbanistickou a architektonickou koncepci z pera renomovaného architekta Jakuba Ciglera. Nová zástavba je zde navržena ve formě polouzavřených městských bloků, které vycházejí z tradice typické pro Vinohrady a Žižkov. Vlastní architekturu jednotlivých staveb pak navrhovalo 9 předních ateliérů, které zde vytvořily 21 rozmanitých architektonických konceptů.

Žižkov se dynamicky rozvíjí a je stále populárnější

„Žižkov prochází velkou proměnou a stává se novou „trendy“ čtvrtí podobně jako sousední Karlín. Potenciálu Prahy 3 v Central Group velmi věříme a jsme zde největším investorem nové výstavby. Celkem tady připravujeme tři velké rezidenční projekty se zhruba 4,6 tisíci novými byty. Žižkov je a stále více bude skvělým místem pro život," dodává Kunovský. Vedle již stavěné a prodávané Parkové čtvrti rozvíjí Central Group v Praze 3 projekt Centrum Nového Žižkova a projekt Nový Jarov.

Centrum Nového Žižkova je prestižní rezidenční projekt z pera architektky Evy Jiřičné. Prvotní koncept řešení této lokality vzešel z velké mezinárodní architektonické soutěže. Z důvodů výhrad ke třem rozvlněným výškovým stavbám byl však tento prvotní koncept architektkou Jiřičnou zásadně přepracován a veřejnosti bude představen již letos na podzim. Projekt je nyní ve finálním stádiu změny územního plánu a na místě probíhají velmi náročné demoliční a dekontaminační práce. Požadovaný příspěvek městu zde činí 213 milionů Kč. Kromě bytů zde vznikne i velká mateřská škola, park s vodní plochou a uměleckým dílem a také řada restaurací, kaváren, obchodů a služeb.

Nový Jarov je připravovaný rezidenční projekt teprve ve stádiu tvorby koncepce, který je v procesu změny územního plánu. Finanční příspěvek městu za tento projekt byl vyčíslen na 148 milionů korun a s městem zde nyní probíhá jednání o možnosti přenechání části pozemku pro veřejnou výstavbu. Koncepci projektu Nový Jarov představí Central Group veřejnosti v průběhu příštího roku.

<https://syner.cz/aktuality/central-group-pripravuje-na-zizkove-tri-velke-bytove-projekty-se-zhruba-4-6-00-novymi-byty-praha-od-investora-ziska-pres-750-milionu-kc>