

Největší změna územního plánu v historii Prahy. Výstavba na brownfieldu Nákladové nádraží Žižkov má zelenou

25.4.2025 - | Magistrát hlavního města Prahy

Zastupitelstvo hl. m. Prahy na svém zasedání ve čtvrtek 24. dubna 2025 schválilo největší změnu územního plánu v historii hlavního města, díky které bude možné zahájit výstavbu v souladu s urbanistickou studií schválenou v roce 2022.

„Schválení této změny územního plánu je historickým milníkem pro Prahu. Nákladové nádraží Žižkov dlouhá léta symbolizovalo nevyužitý potenciál v srdci města. Dnes dáváme tomuto území novou budoucnost – vznikne tu moderní čtvrť, která nabídne bydlení, školky, školy, parky i kulturní centrum. Je to příklad odpovědného a promyšleného rozvoje, kde město jasně nastavilo pravidla a investoři se na něm férově podílí. Tento model chceme aplikovat i na dalších pražských brownfieldech. Praha se musí rozvíjet, ale zároveň musí myslet na kvalitu života svých obyvatel – a právě zde se to podařilo skloubit,“ říká primátor hl. m. Prahy Bohuslav Svoboda.

„Jedná se o dokončení první komplexní dohody v podobě plánovacích smluv s více investory zároveň. Město tak schvaluje výstavbu největší čtvrti za desítky let a pro novou čtvrť zajistilo tramvaj, dále také pět školek, parky, prostor pro dvě základní školy a koupí budovy i centrální společensko-kulturní centrum. Tím ale naše práce nekončí, obdobně pokračujeme na dalších klíčových brownfieldech, například v Letňanech ale především v lokalitě Bubny Zátory,“ uvádí náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního a strategického rozvoje Petr Hlaváček.

Transformace tohoto území je zároveň významným krokem směrem k modernímu a udržitelnému městskému rozvoji, který přinese kvalitní bydlení, infrastrukturu i občanskou vybavenost pro budoucí generace, a především i rozvoj městské části Praha 3.

„Celková hodnota spoluúčasti investorů na veřejné vybavenosti, která z těchto čtyř smluv vyplývá, je bezmála 1,2 miliardy korun. Výrazná část těchto prostředků půjde na rozvoj školství v lokalitě. Například součástí vyjednané plánovací smlouvy se společností Central Group je vybudování šestitřídní mateřské školy, ze smlouvy se společností Sekyra Group zase vyplývá finanční příspěvek přes 411 milionů korun na vybudování nové základní školy. To pro nás jako městskou část byly zásadní podmínky při vyjednávání o smlouvách. Celkově pak v území vznikne pět mateřských škol a dvě základní školy,“ sděluje Pavel Dobeš, místostarosta Prahy 3.

Díky čtyřem plánovacím smlouvám mezi hl. m. Prahou, městskou částí Praha 3 a investory Sekyra Group, Central Group, Penta a MY Park město získá prostředky na rozvoj školství v lokalitě. Investoři zajistí vybudování klíčové infrastruktury včetně šestitřídní mateřské školy, parků a rekonstrukce veřejných prostranství v ulicích Jana Želivského a U Nákladového nádraží. Investoři se také zavázali k realizaci části potřebných sociálních služeb a poskytnutí pozemků pro vybudování další městské infrastruktury.

„Jsem rád, že Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo změnu územního plánu a společnost Sekyra Group tak může po mnoha letech zahájit přípravu výstavby projektu Žižkov City. Podmínkou schválení změny územního plánu bylo uzavření plánovací smlouvy, z níž pro Sekyra Group vyplývá řada závazků. Na investicích do veřejné vybavenosti se na jejím základě podílíme finančním a nefinančním plněním v celkové výši 624 milionů korun. Žižkov City bude novou městskou čtvrtí pro více než šest

tisíc rezidentů s velkoryse řešenými zelenými plochami, s obchody a sociální a sportovní vybaveností, která zásadně změní tvář Žižkova,” vysvětluje Leoš Anderle, výkonný ředitel Sekyra Group.

„Za možnost výstavby nové bytové čtvrti na brownfieldu v severní části Nákladového nádraží Žižkov přispíváme téměř 450 milionů korun, což je o 35 % více než je výše kontribucí požadovaných městem. Na naše náklady jsme kompletně zrekonstruovali Basilejské náměstí, postavíme šestitřídní mateřskou školu, velký veřejný park a městu poskytneme i pozemek pro novou tramvajovou trať. V součtu s našimi dalšími dvěma rozvíjenými projekty v okolí činí náš příspěvek městu zhruba jednu miliardu korun, což je nejvíce ze všech investorů v lokalitě,” uvádí Dušan Kunovský, předseda představenstva společnosti Central Group.

„Každý z investorů přispívá jiným způsobem, aby nová čtvrť měla vše, co je k životu potřeba. My vybudujeme veliký park s vodní plochou a několika sportovišti, 50 % našeho území bude tvořit zeleň a veřejná prostranství. Vybudujeme zázemí pro nová zdravotnická zařízení na ploše 700 m² a několik desítek milionů přispějeme také na rekonstrukce či rozšíření místních škol. Jako u všech našich projektů chceme přispět i mimořádně kvalitní architekturou, tentokrát ve spolupráci s nizozemských ateliérem Benthem Crouwel, a budeme opět investovat i do umění ve veřejném prostoru,” popisuje David Musil, Country Managing Director společnosti Penta Real Estate pro Českou republiku.

„Máme radost, že se můžeme podílet na vzniku nové pražské čtvrti a těšíme se, až se jí za pár let projdeme. Velmi si vážíme úzké a profesionální spolupráce mezi městem a ostatními spoluinvestory. Věříme, že výsledek společného úsilí, hlavně díky energii zástupců magistrátu a městské části, může být inspirací i pro další rozvojové projekty. Praze k nim přejeme odvahu, sílu a hlavně rychlost,” uvádí Lenka Kořínková, výkonná ředitelka retailového developera MY Park, který v nové čtvrti přemění stávající prodejnu na městský dům s prodejnou a byty.

V roce 2023 již Praha a městská část Praha 3 uzavřely smlouvu o spolupráci s investorem Finep pro lokalitu tzv. U Staré cihelny v části území NNŽ, díky které investor vybuduje další mateřskou školu a poskytne rovněž finanční plnění. Celková spoluúčast investorů z těchto (celkem pěti) smluv dosahuje 1,4 miliardy korun.

„Dotažení této dohody do finální podoby bylo výsledkem dvou let intenzivních a věcných jednání. Jednalo se o složitý, ale konstruktivní proces, který ukázal, že když se spojí úsilí investora, městské části a hlavního města, lze dosáhnout dohody i v tak náročné lokalitě, jako je brownfield Nákladového nádraží Žižkov. Výsledkem je historicky první trojstranná smlouva v Praze, která umožní vznik nové čtvrti se stovkami bytů, zelení a veřejnou vybaveností. FINEP přispěje více než 167 milionů korun – ať už finančně, nebo výstavbou školky, piazzety, alejí či předáním klíčových pozemků. Vznikne otevřený, udržitelný a biodiverzní prostor, který vrátí život do dlouho opomíjené části Prahy. Tato dohoda potvrzuje, že rozvoj města lze dělat s respektem k místu i lidem. Dnes jsme o krok blíže výstavbě bydlení na Vackově. A v situaci, kdy je dostupnost bydlení jedním z klíčových témat Prahy, to není málo. Každý nový byt se počítá,” doplňuje Michal Kocián, spolumajitel společnosti FINEP.

Plánovací smlouvy o spoluúčasti investorů přinesly nový model rozvoje transformačních území. Od 1. července 2024 jsou plánovací smlouvy součástí stavebního zákona. Na tvorbě a vývoji smluv v Praze se podílela kancelář Frank Bold Advokáti.

„Výslovné zakotvení plánovacích smluv v zákoně dává jednání mezi developery a územními samosprávami jednoznačný právní základ. Při přípravě plánovacích smluv přistupujeme k samosprávě a investorům ne jako k soupeřícím stranám, ale především jako k partnerům, kteří mohou při naplňování svých obchodních a rozvojových záměrů zároveň pomoci rozvíjet lokalitu i komunitu. To se v případě oblasti Nákladového nádraží Žižkov podle mého názoru povedlo a díky

významnému úsilí všech aktérů se opuštěná lokalita může proměnit v kvalitní živou čtvrť,” dodává Tomasz Heczko, vedoucí advokát Frank Bold Advokáti.

Klíčovým krokem rozvoje bude též konverze historické budovy Nákladového nádraží Žižkov, kterou Praha zakoupila v prosinci 2024. Plánováno je zde společensko-kulturní centrum, školský kampus, administrativní a komerční prostory i městské byty. Budova tak získá nové využití a stane se přirozeným centrem nové městské čtvrti.

Součástí transformace je také nová dopravní infrastruktura, na které bude Praha spolupracovat s investory, přičemž by v roce 2026 měla být vybudována tramvajová trať Olšanská – Habrová. Díky ní bude výrazně zlepšena dopravní dostupnost a pro obyvatele zajištěno komfortní propojení nově vznikající čtvrti se zbytkem metropole.

Kromě bytové a dopravní infrastruktury se projekt zaměřuje na ekologické aspekty výstavby. Plánované parky a veřejná prostranství nabídnou žádanou městskou zeleň, která přispěje k lepší kvalitě života obyvatel. Architektonická soutěž na Industriální park zajistí moderní a funkční krajinářské řešení pro celou lokalitu.

Tisková konference k aktuálnímu schválení změny územního plánu brownfieldu na Nákladovém nádraží Žižkov a prezentace vize zástavby území se uskuteční ve středu 30. dubna 2025 v 10.00 hodin v Centru architektury a městského plánování v Praze 2. Akce se zúčastní náměstek primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj a strategické plánování Petr Hlaváček, místostarosta městské části Praha 3 Pavel Dobeš a zástupci investorů aktivních v tomto území i právní kanceláře Frank Bold Advokáti.

<https://praha.eu/w/nejvetsi-zmena-uzemniho-planu-v-historii-prahy-vystavba-na-brownfieldu-nakladove-nadrazi-zizkov-ma-zelenou>