

# Praha 3 vyjednala první smlouvy o výstavbě na nákladovém nádraží

10.11.2023

Místní radnice schválila po dlouhém vyjednávání první dvě smlouvy s developery. Ti přispějí na zdejší veřejnou vybavenost částkou přesahující 260 milionů korun.



Území bývalého nákladového nádraží Žižkov po letech klidu ožije. Na ploše 71 hektarů vznikne nová městská čtvrť. Ta nabídne tisíce nových bytů, parky a náměstí. Součástí lokality je taky historická budova bývalého nákladového nádraží, která byla před deseti lety prohlášena za kulturní památku. Je to taky jediná část území, která ještě patří Českým drahám. Zbytek plochy vlastní šestice developerů, se kterými chce třetí městská část postupně uzavřít smlouvy ohledně jejich podílu na občanské vybavenosti.

Výsledkem několikaletých jednání jsou první dvě dohody se společnostmi Penta Real Estate a Finep. „O budoucnosti brownfieldu na Žižkově se vedou diskuze už skoro 20 let, většinu času bez výsledku. My jsme se ale v posledních několika letech dokázali výrazně posunout a v tuhle chvíli si trůfám tvrdit, že stojíme na prahu velké změny. První smlouvy se dvěma ze šesti developerů jsou historickým milníkem,“ říká místostarosta Pavel Dobeš. Obě firmy podle nich poskytnou na výstavbu veřejného vybavení dohromady 267 milionů korun. Projekt Penta Real Estate počítá se stavbou 530 bytů, Finep garantuje dalších 1 200 bytů a mateřskou školkou.

Vyjednávání a příprava obou smluv začaly v dubnu 2021. Celý proces tak trval víc než dva roky. Klíčovou součástí byly právě příspěvky na veřejné vybavení. Dohodu s Pentou zatím uzavřela jenom Praha 3. Smlouva s Finepem je trojstranná, takže vedle Trojky zahrnuje i hlavní město. Navíc počítá se změnou územního plánu. „Jsme rádi, že se po dvou letech náročných, ale férových jednání dostáváme do finále a že se nám podařilo domluvit jak s Prahou 3, tak s hlavním městem spolupráci, která pomůže dalšímu rozvoji lokality. Pro nás je důležité, že nemalé finanční prostředky, které v rámci smlouvy poskytneme, budou využity na pokrytí potřeb stávajících i budoucích obyvatel širšího okolí. Díky takto nastavené spolupráci pomůžeme Vackov a jeho okolí posunout kupředu,“ říká mluvčí Finepu Tomáš Hečko.

Spoluúcast Finepu představuje 167 milionů korun a má finanční i nefinanční podobu. „Finanční plnění dosahuje bezmála 72,5 milionu korun, které budou rozděleny rovným dílem mezi městskou část a hlavní město a budou vypláceny developerem v průběhu přípravného řízení. Praha 3 počítá s využitím prostředků na rekonstrukci základní školy na Havlíčkově náměstí, případně na výstavbu nebo rekonstrukci jiné zdejší základní školy,“ upřesňuje Dobeš. Zbylých 94,5 milionu poputuje do výstavby realizované přímo Finepem. „V první řadě se jedná o stavbu pětileté mateřské školy s kapacitou 125 žáků a zahradou, kterou společnost vybuduje jako součást svého projektu a předá ji do vlastnictví městské části. Dále jsou součástí dohody pozemky pro rozšíření Malešické ulice včetně potřebných chodníků a přechodů, pozemky pro výstavbu obecního bytového domu a výstavba pěší zóny s alejí, která povede podél nové tramvajové tratě. Většina nových bytů bude určená pro nájemní bydlení. Komerční parter objektů podél hlavních ulic navíc nabídne prostor pro obchody, restaurace a kavárny a další nebytové účely, například pro zdravotnická a sociální zařízení. Důraz přitom klademe především na primární zdravotní péči,“ doplňuje místostarosta.

V plánu je taky navázání Malešické ulice na Českobrodskou, díky čemuž dojde k napojení území směrem na východ. Vznikla by tak Jarovská třída určená nejen pro automobily, ale taky pro tramvajovou dopravu. První etapa výstavby má být hotová do roku 2027. Trať se připojí v Olšanské ulici a povede severně kolem budovy nákladového nádraží až na východ k Jarovu, kde bude nedaleko Habrové ulice zakončena smyčkou. Spolu s novou tramvajovou tratí má vzniknout několik nových zastávek. Všechny dopravní stavby jsou

projektovány tak, aby byla zajištěná obslužnost současného území Prahy 3 i oblasti nákladového nádraží. „Často slýchám obavy, aby nedošlo ke zhoršení podmínek pro stávající obyvatele. Cílem našeho snažení je, aby jim naopak oživená plocha NNŽ přinesla parky a nová místa k relaxaci a další infrastrukturu. Chceme, aby nová čtvrť doplňovala občanskou vybavenost Prahy 3 a sloužila taky starousedlíkům,“ připomíná starosta Michal Vronský.

Stejně jako v případě Finepu bude i projekt Penta Real Estate probíhat ve dvou etapách. Ta první zahrnuje stavbu několika stovek bytů a parkovacích míst. Vzniknout by měly mezi lety 2025 a 2027. Pro druhou část projektu je zapotřebí zásadní změna územního plánu, kterou musí odsouhlasit zastupitelé hlavního města. Předpokládá se proto, že hlavní město se později ke smlouvě připojí i v tomto případě. „Jsme rádi, že se podařilo dění okolo nákladového nádraží rozhábat. Dohoda o kontribucích nám umožňuje zahájit přípravu rezidenční výstavby na severovýchodním okraji území v souladu s platným územním plánem. Městská část získá po jejím dokončení přibližně polovinu pozemků,“ říká David Musil, ředitel pro rezidenční výstavbu společnosti Penta Real Estate.

Penta na veřejnou vybavenost přispěje částkou téměř 100 milionů korun. Zhruba 30 milionů z toho bude směřovat na rekonstrukci budovy základní školy. Podle Pavla Dobeše bude další část příspěvku spočívat ve vybudování dvou hektarů veřejných parků včetně centrálního o velikosti přibližně 1,2 hektaru. Parky budou převedeny na městskou část nebo hlavní město, podobně jako některé další pozemky potřebné k vybudování komunikací. Na 700 metrech čtverečních nebytových prostor má pak vzniknout například zázemí pro zdravotní služby. „Dlouhodobě podporujeme rozvoj NNŽ. Veřejná vybavenost je a bude zásadní, proto kvitujeme a podporujeme tento druh smluv s developery, ať už na jednání výboru pro územní rozvoj nebo na následných jednáních zastupitelstva. Nadále budeme monitorovat výstavbu veřejné vybavenosti nejen na NNŽ, ale i v přilehlém okolí a podporovat smlouvy o rozumné kontribuci s developery,“ dodává opoziční zastupitel Michal Papež.

## Galerie

6 fotografií

