
Nákladové nádraží Žižkov

— 3. finální návrh obsahu smluv

finální dohoda

10. prosince 2021

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Ing. arch. **Zdeněk Vöfl**

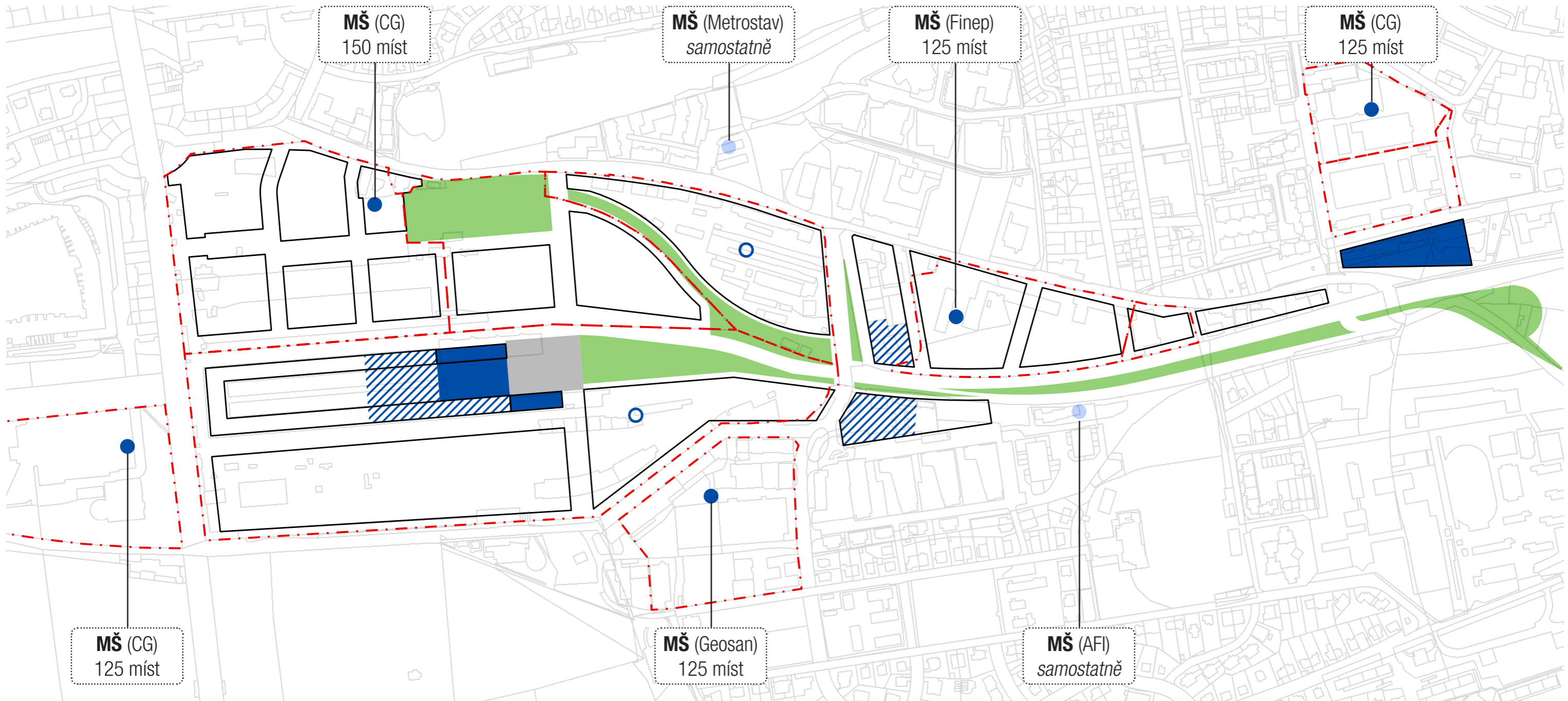
A

Souhrnné údaje

Mateřské školy

Nákladové nádraží Žižkov

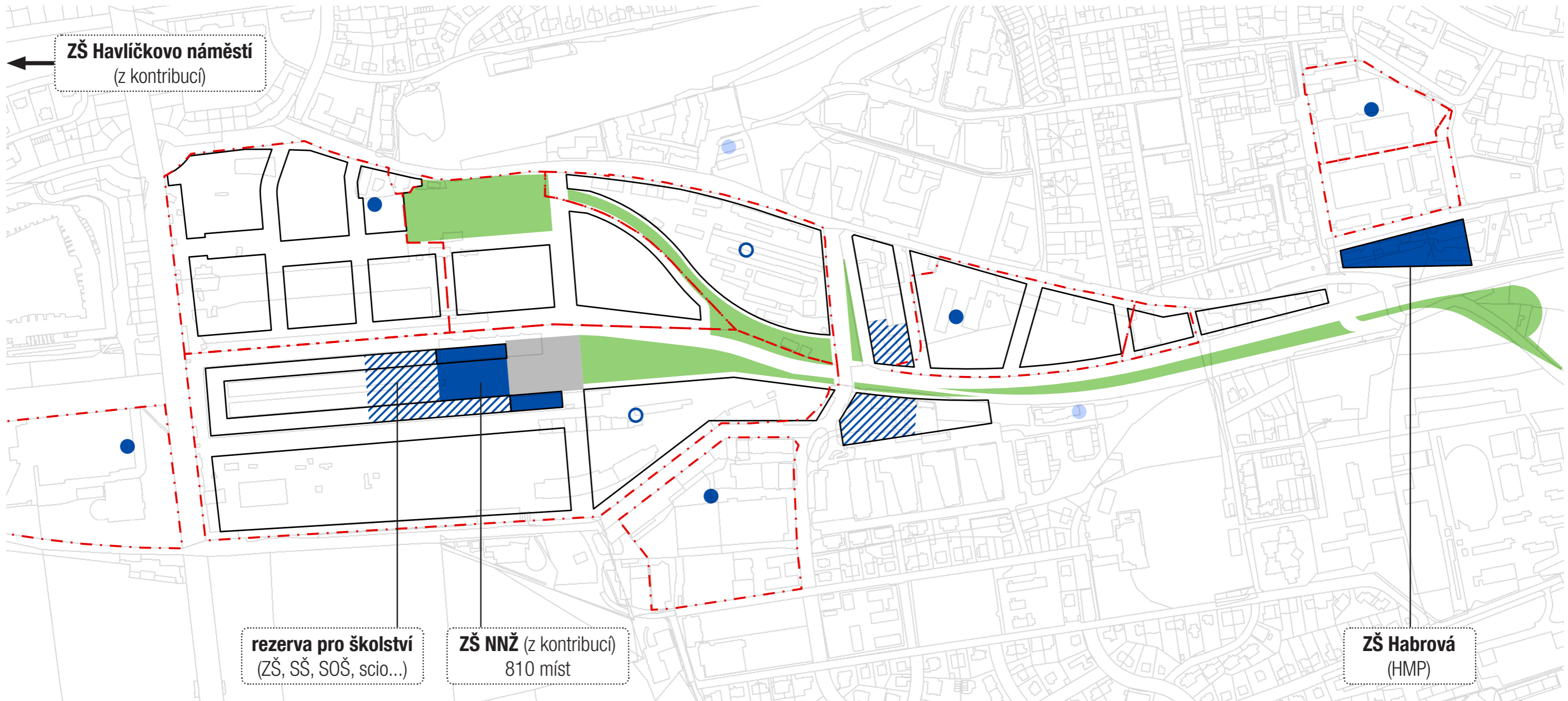
finální dohoda



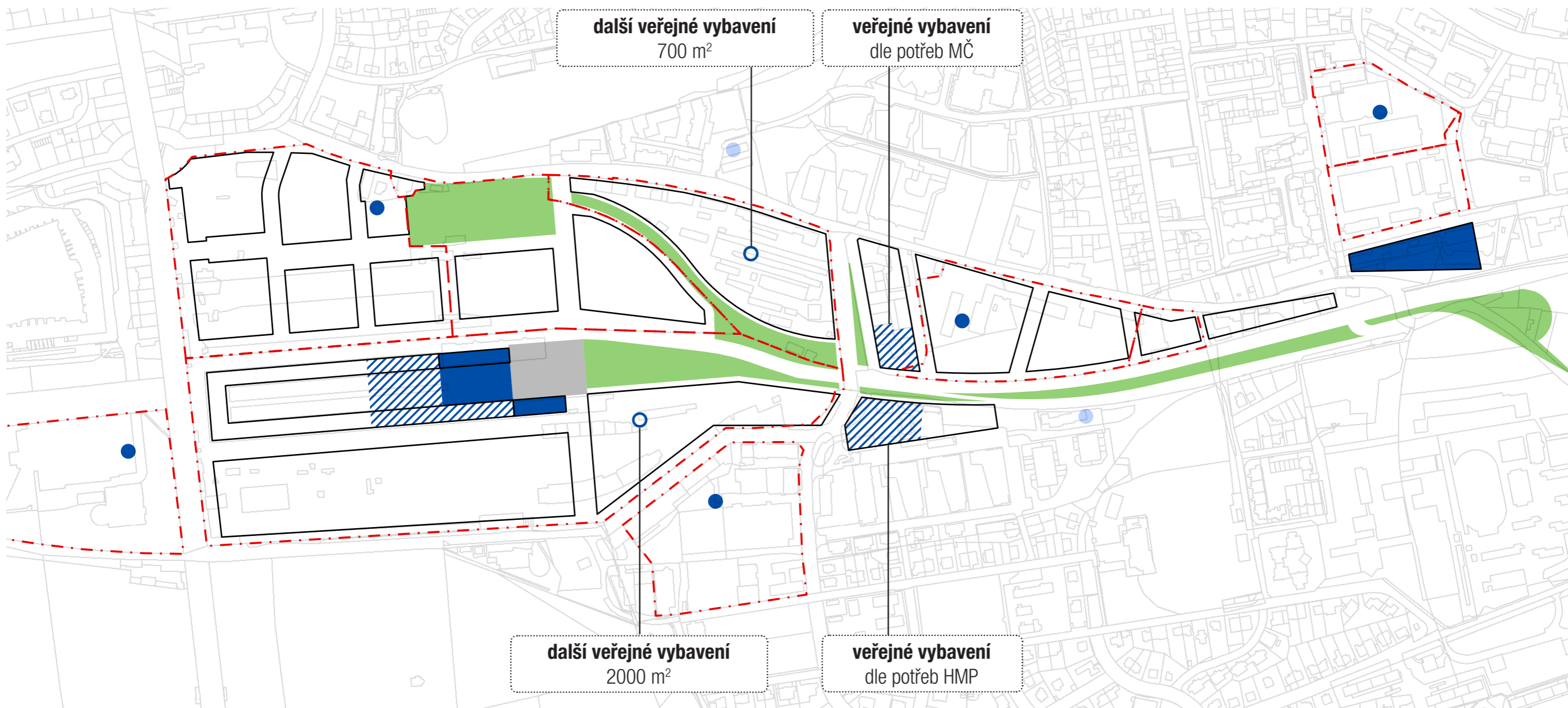
Základní školy

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda



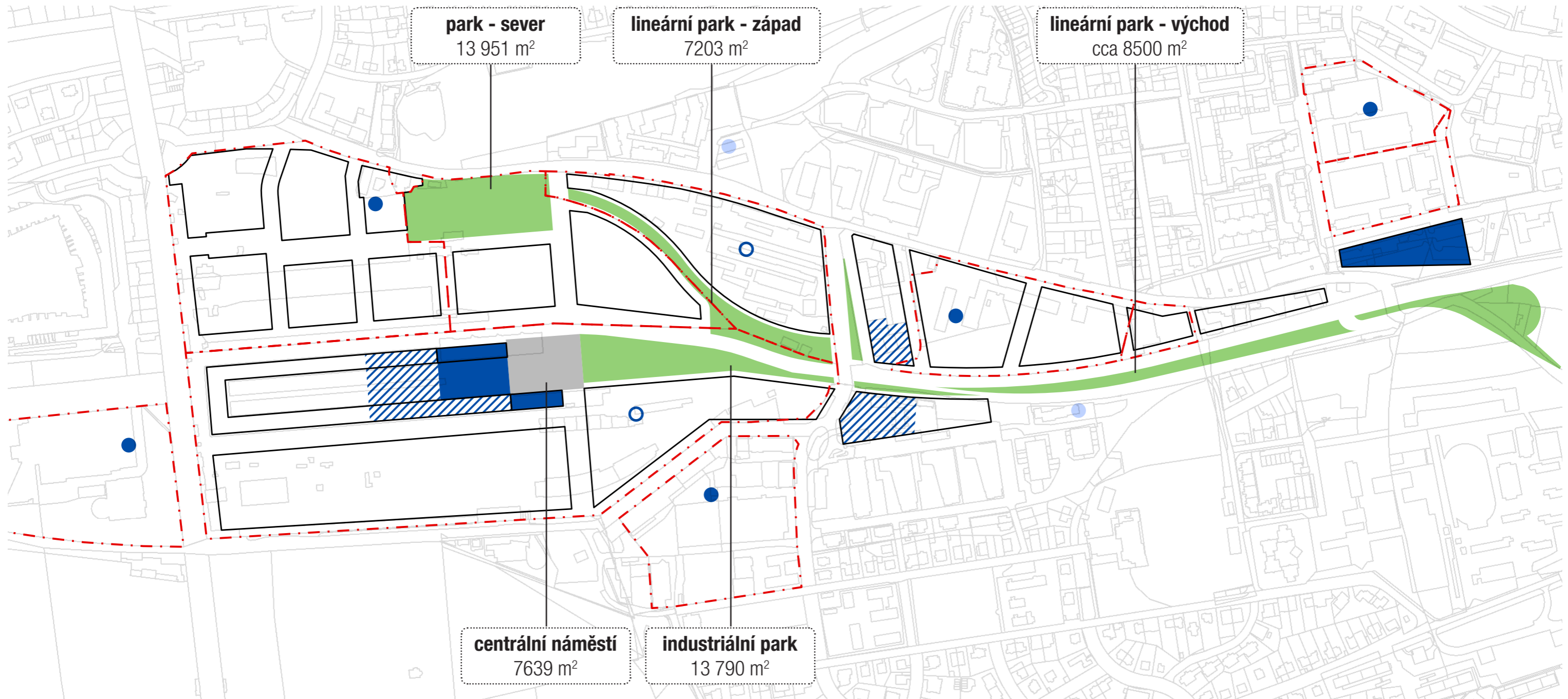
Další vybavenost



Veřejný prostor

Nákladové nádraží Žižkov

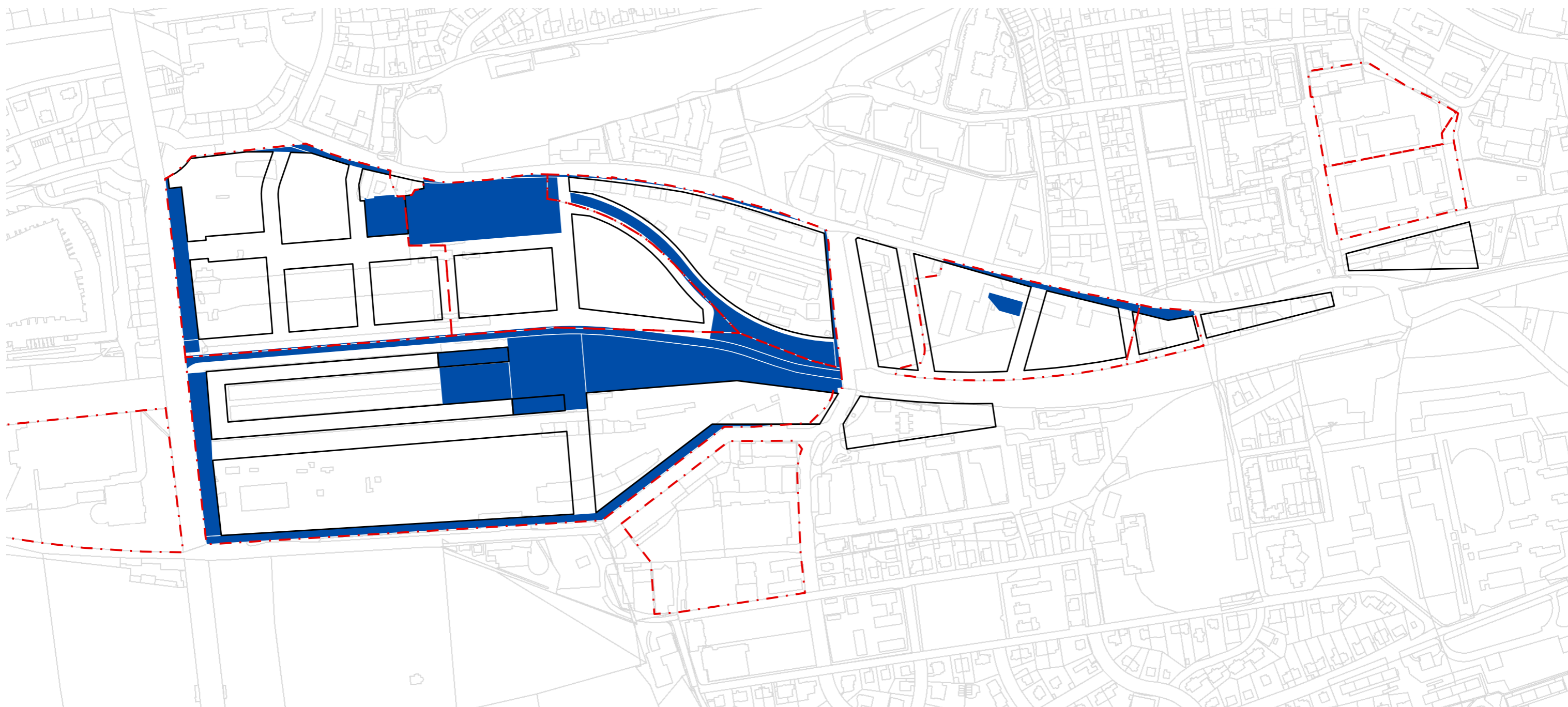
finální dohoda



Pozemky předávané v rámci Z 2600

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda

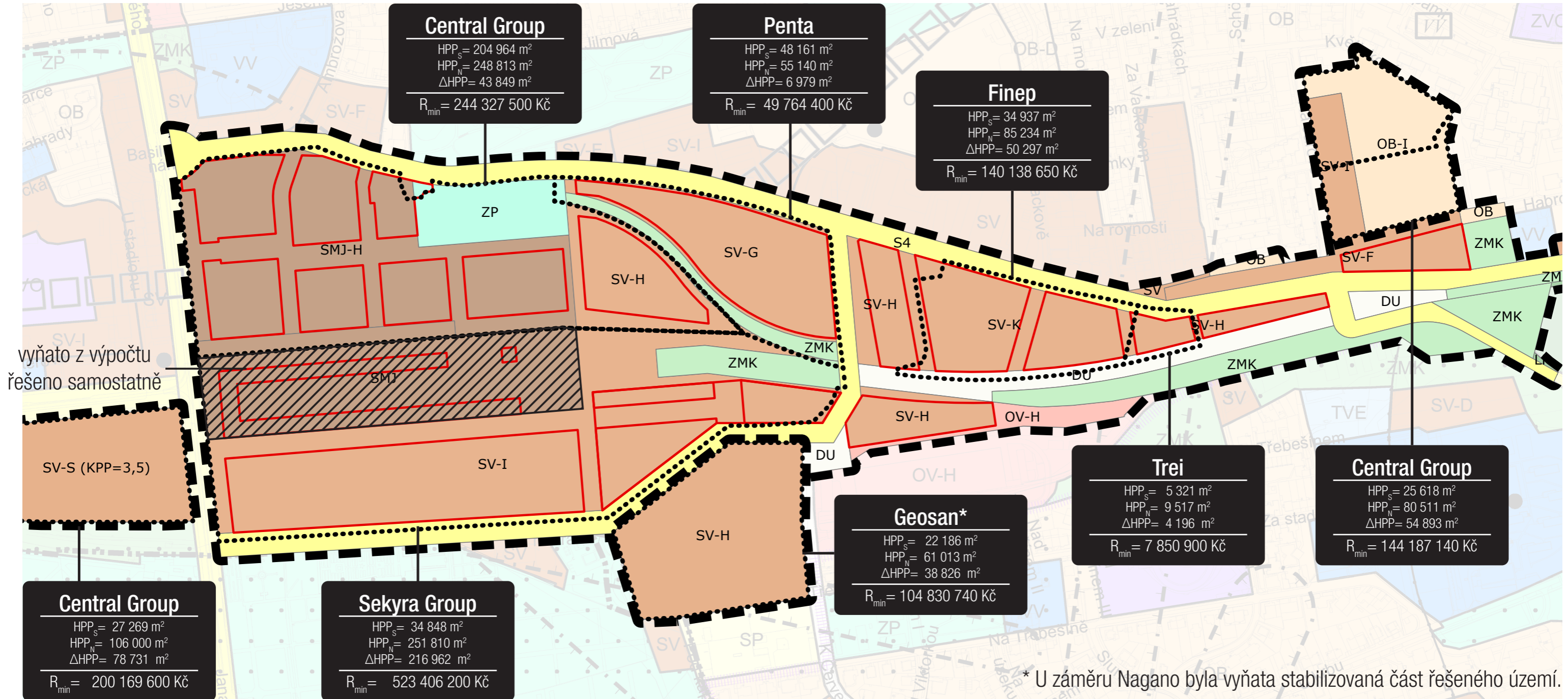


B

Závazky investorů

Investoři – Metodikou 5.0 požadované min. plnění (R) Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda



Celkové plnění dohodnuté s investory

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda

Finanční plnění

616 400 000 Kč

Plnění do fondu MČ 150 000 000 Kč
pro rekonstrukci ZŠ Havlíčkovo nám. 150 000 000 Kč

Plnění vůči HMP 467 000 000 Kč
na Podporované bydlení 40 000 000 Kč
na výstavbu ZŠ v rámci NNŽ 427 000 000 Kč

Nefinanční plnění

914 451 060 Kč

Základní škola 54 088 712 Kč
E.2 projekt 810 žáků 34 020 000 Kč
E.3 pozemek 6976 m² 20 068 712 Kč

Mateřské školy 26 tříd 400 482 337 Kč
E.2 výstavba 650 žáků 325 000 000 Kč
E.3 pozemek 7833 m² 87 792 315 Kč
E.4 vyhrazená HPP 7550 m² 17 365 000 Kč

Parky 130 376 752 Kč
E.2 výstavba 37 251 m² 111 751 502 Kč
E.3 pozemek 37 251 m² 18 625 250 Kč

Veřejný prostor 281 699 122 Kč
E.2 výstavba 264 030 317 Kč
E.3 pozemky 17 668 805 Kč

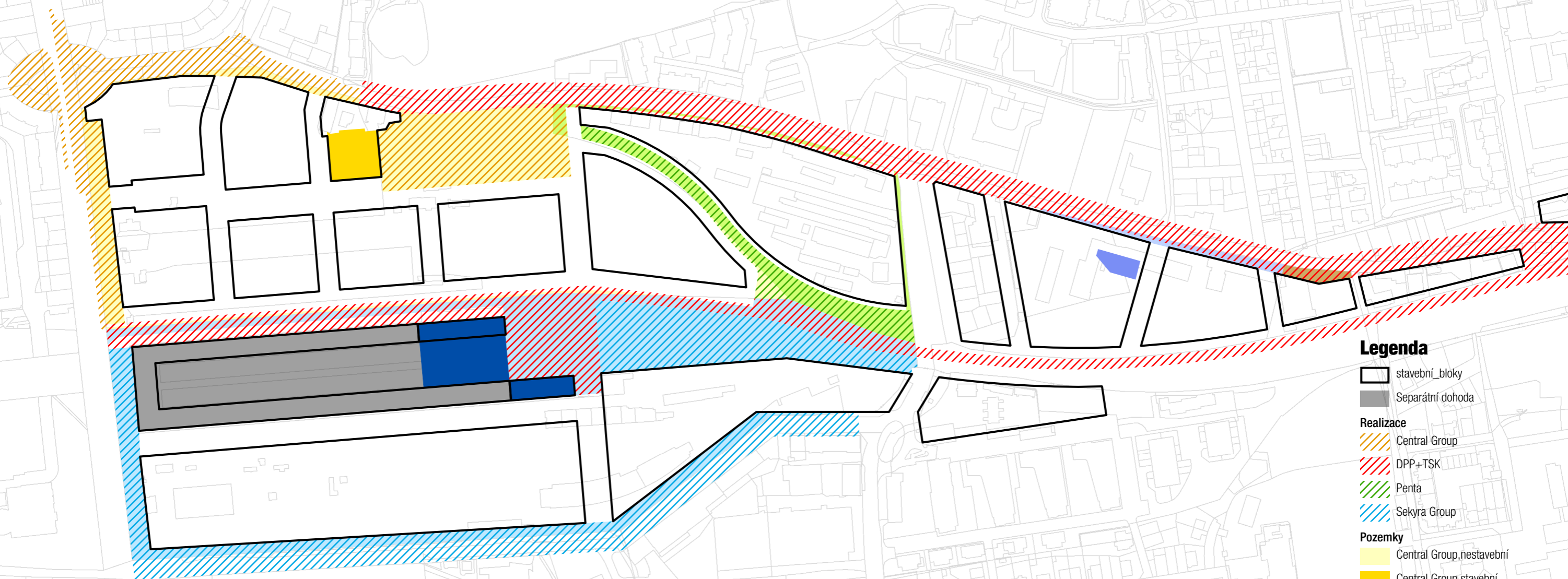


1 530 851 180 Kč

Prostorový průmět smluv

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda



Legenda

- stavební bloky
- Separátní dohoda

Realizace

- Central Group
- DPP+TSK
- Penta
- Sekyra Group

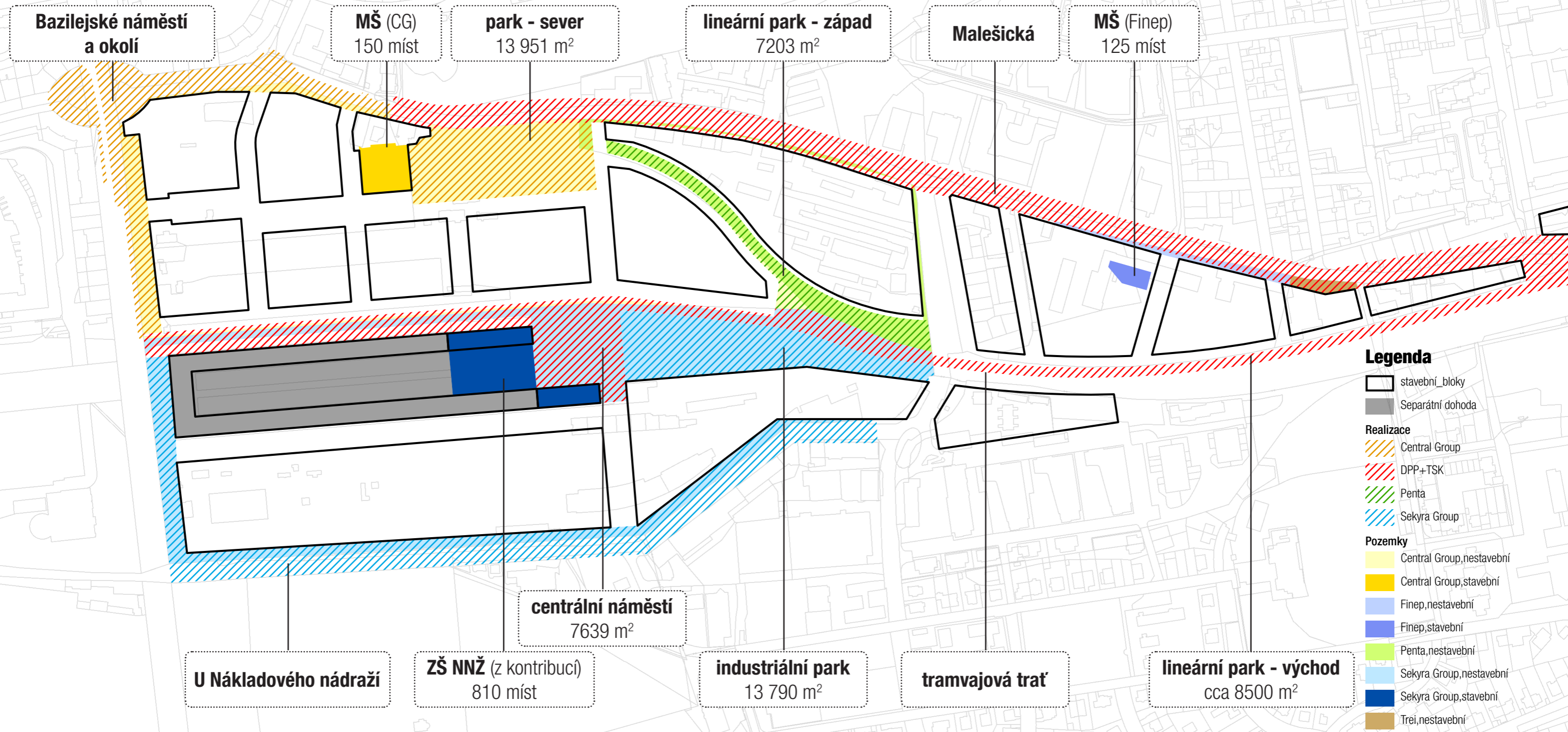
Pozemky

- Central Group, nestavební
- Central Group, stavební
- Finep, nestavební
- Finep, stavební
- Penta, nestavební
- Sekyra Group, nestavební
- Sekyra Group, stavební
- Trei, nestavební

Prostorový průmět smluv

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda



Bazilejské náměstí
a okolí

MŠ (CG)
150 míst

park - sever
13 951 m²

lineární park - západ
7203 m²

Malešická

MŠ (Finep)
125 míst

U Nákladového nádraží

ZŠ NNŽ (z kontribucí)
810 míst

centrální náměstí
7639 m²

industriální park
13 790 m²

tramvajová trať

lineární park - východ
cca 8500 m²

Central Group — Parková čtvrť (Z 2600)

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda

Bazilejské náměstí
a okolí

MŠ (CG)
150 míst

park - sever
13 951 m²

$E_{fin} = 0 \text{ Kč}$

$E_{nefin} = 290\,615\,749 \text{ Kč}$

Mateřská škola				120 993 041 Kč
E.2 výstavba	150 žáků	500 000 Kč/žák	75 000 000 Kč	
E.3 pozemek	2600 m ²	16 097 Kč/m ²	41 853 041 Kč	
E.4 vyhrazená HPP	1800 m ²	2300 Kč/m ²	4 140 000 Kč	

Park - sever				48 638 247 Kč
E.2 výstavba	13 951 m ²	3000 Kč/m ²	41 854 480 Kč	
E.3 pozemek	13 568 m ²	500 Kč/m ²	6 783 768 Kč	

Liniový park - západ				371 673 Kč
E.3 pozemek	743 m ²	500 Kč/m ²	371 673 Kč	

Jana Želivského				20 150 000 Kč
E.2 výstavba	3100 m ²	6000 Kč/m ²	18 600 000 Kč	
E.3 pozemek	3100 m ²	500 Kč/m ²	1 550 000 Kč	

Malešická - Jarovská třída				843 369 Kč
E.3 pozemek	1687 m ²	500 Kč/m ²	843 369 Kč	

Bazilejské náměstí				99 000 000 Kč
E.2 výstavba	16 500 m ²	6000 Kč/m ²	99 000 000 Kč	

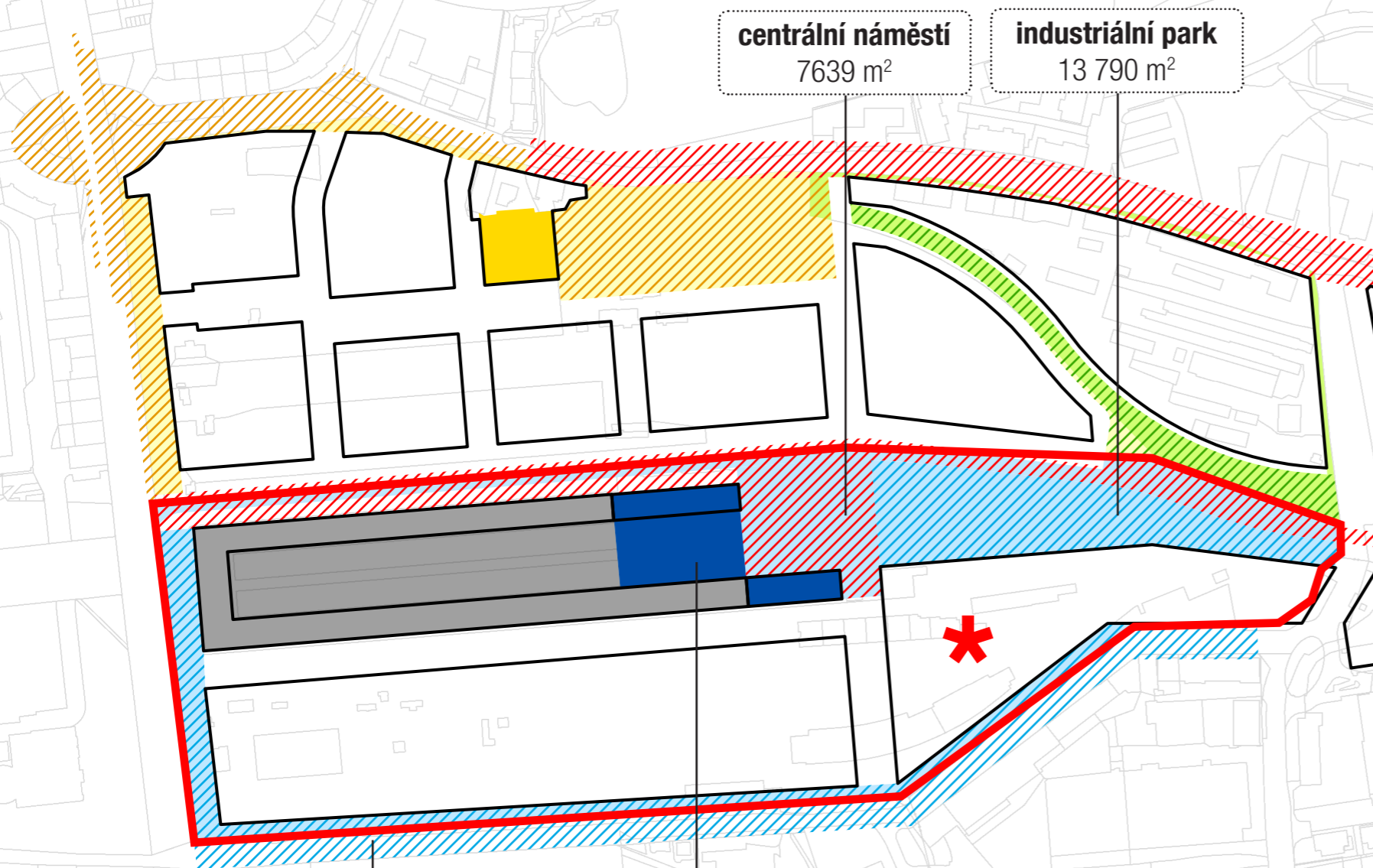
Tramvajová trať				1 400 000 Kč
E.3 pozemek	1239 m ²	500 Kč/m ²	619 418 Kč	

E = 290 615 749 Kč

Sekyra Group — Žižkov City (Z 2600)

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda



centrální náměstí
7639 m²

industriální park
13 790 m²

U Nákladového nádraží

ZŠ NNŽ (z kontribucí)
810 míst

* 2000 m² HPP rezervy pro občanské vybavení (omezení v rámci regulačního výkresu; nezapočitatelné plnění)

E = 553 635 460 Kč

E_{fin} = 275 000 000 Kč

E_{nefin} = 278 635 460 Kč

Základní škola	54 088 712 Kč		
E.2 projekt a inženýring	810 žáků	35 000 Kč/žák	34 020 000 Kč
E.3 pozemek	6976 m ²	2 877 Kč/m ²	20 068 712 Kč
E.4 vyhrazená HPP	v samostatné funkční ploše		

Centrální náměstí	3 819 731 Kč		
E.3 pozemek	7639 m ²	500 Kč/m ²	3 819 731 Kč

Industriální park	48 265 967 Kč		
E.2 výstavba	13790 m ²	3000 Kč/m ²	41 370 829 Kč
E.3 pozemek	13790 m ²	500 Kč/m ²	6 895 138 Kč

Tramvajová trať	3 739 665 Kč		
E.3 pozemek	7479 m ²	500 Kč/m ²	3 739 665 Kč

Jana Želivského	28 069 453 Kč		
E.2 výstavba	4318 m ²	6000 Kč/m ²	25 910 264 Kč
E.3 pozemek	4318 m ²	500 Kč/m ²	2 159 189 Kč

U Nákladového nádraží	139 787 199 Kč		
E.2 výstavba	22 687 m ²	6000 Kč/m ²	136 120 053 Kč
E.3 pozemek	7334 m ²	500 Kč/m ²	3 667 147 Kč

Liniový park - západ	864 734 Kč		
E.3 pozemek	1729 m ²	500 Kč/m ²	864 734 Kč

Penta — Rezidence Žižkov (Z 2600)

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda

lineární park - západ
7203 m²

$E_{fin} = 30\,000\,000\text{ Kč}$

$E_{nefin} = 25\,733\,511\text{ Kč}$

Liniový park - západ			24 757 004 Kč
E.2 výstavba	7203 m ²	3000 Kč/m ²	21 608 193 Kč
E.3 pozemek	6298 m ²	500 Kč/m ²	3 148 811 Kč
Park sever			194 737 Kč
E.3 pozemek	389 m ²	500 Kč/m ²	194 737 Kč
K Červenému dvoru			341 183 Kč
E.3 pozemek	682 m ²	500 Kč/m ²	341 183 Kč
Malešická			440 587 Kč
E.3 pozemek	880 m ²	500 Kč/m ²	440 587 Kč

E = 55 733 511 Kč

- Central Group
- DPP+TSK
- Penta
- Sekyra Group
- Pozemky
- Central Group, nestavební
- Central Group, stavební
- Finep, nestavební
- Finep, stavební
- Sekyra Group, nestavební
- Sekyra Group, stavební
- Trei, nestavební

* 700 m² HPP rezervy pro občanské vybavení (omezení v rámci regulačního výkresu; nezapočitatelné plnění)

Finep — U Staré cihelny (Z 2600)

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda

$E_{fin} = 75\,000\,000\text{ Kč}$

$E_{nefin} = 74\,166\,632\text{ Kč}$

Mateřská škola 73 446 132 Kč

E.2 výstavba	125 žáků	500 000 Kč/žák	62 500 000 Kč
E.3 pozemek	733 m ²	11 011 Kč/m ²	8 071 132 Kč
E.4 vyhrazená HPP	1000 m ²	2300 Kč/m ²	2 875 000 Kč

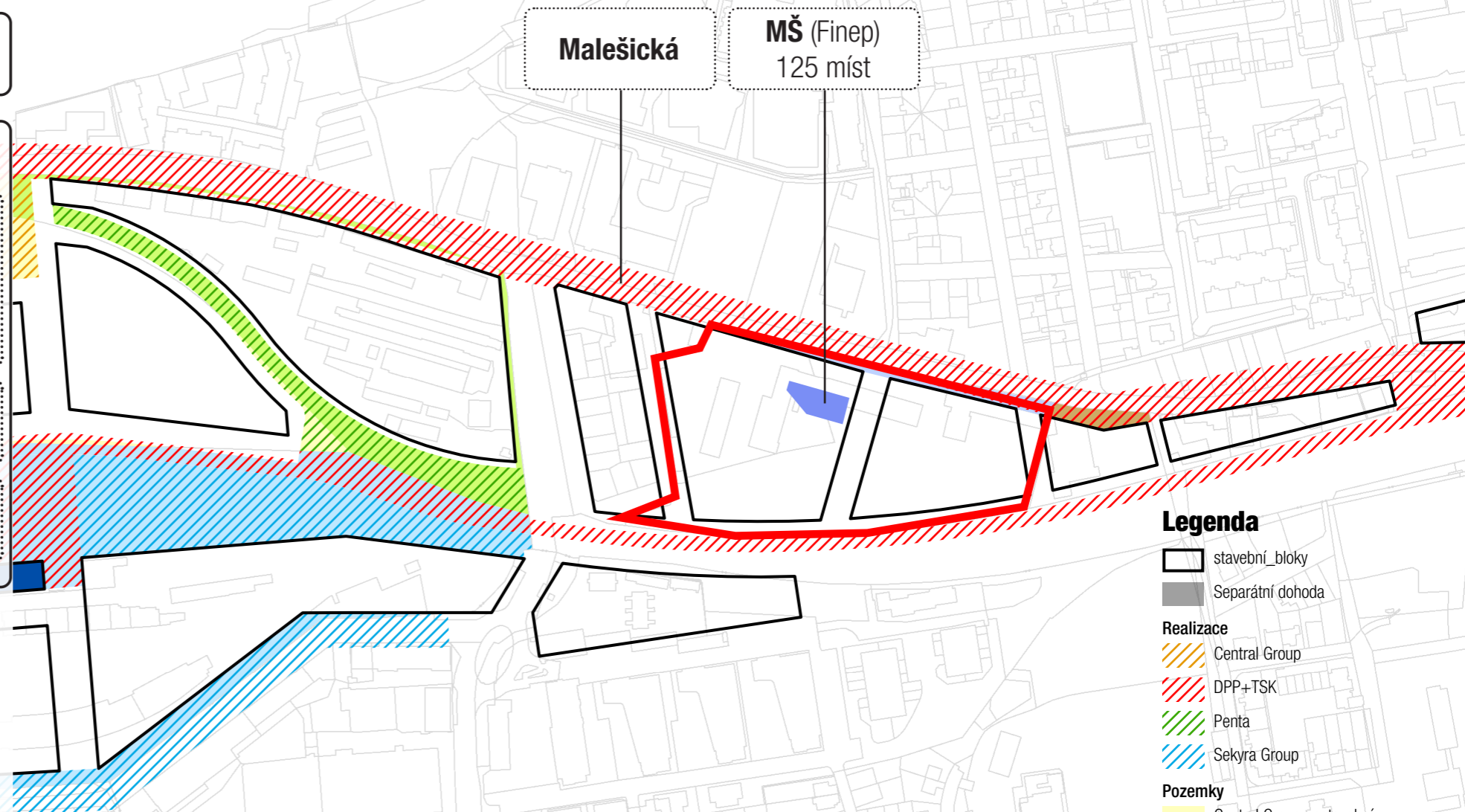
Malešická 720 500 Kč

E.3 pozemek	1441 m ²	500 Kč/m ²	720 500 Kč
-------------	---------------------	-----------------------	------------

Pozemek pro MČ 1 123 132 Kč

E.3 pozemek	102 m ²	11 011 Kč/m ²	1 123 132 Kč
-------------	--------------------	--------------------------	--------------

E = 150 289 763 Kč



Legenda

stavební bloky

Separátní dohoda

Realizace

Central Group

DPP+TSK

Penta

Sekyra Group

Pozemky

Central Group, nestavební

Central Group, stavební

Finep, nestavební

Finep, stavební

Penta, nestavební

Sekyra Group, nestavební

Sekyra Group, stavební

Trei, nestavební

Trei — Redevelopment Žižkov (Z 2600)

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda

$E_{fin} = 8\,250\,000\text{ Kč}$

$E_{nefin} = 387\,435\text{ Kč}$

Malešická			387 435 Kč
E.3 pozemek	775 m ²	500 Kč/m ²	387 435 Kč

$E = 8\,637\,435\text{ Kč}$

Malešická

Legenda

- stavební bloky
- Separátní dohoda

Realizace

- Central Group
- DPP+TSK
- Penta
- Sekyra Group

Pozemky

- Central Group, nestavební
- Central Group, stavební
- Finep, nestavební
- Finep, stavební
- Penta, nestavební
- Sekyra Group, nestavební
- Sekyra Group, stavební
- Trei, nestavební

Central Group — Cetin (Z 3194)

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda

$E_{fin} = 125\,000\,000\text{ Kč}$

$E_{nefin} = 87\,484\,513\text{ Kč}$

Mateřská škola **79 413 513 Kč**

E.2 výstavba 125 žáků 500 000 Kč/žák 62 500 000 Kč

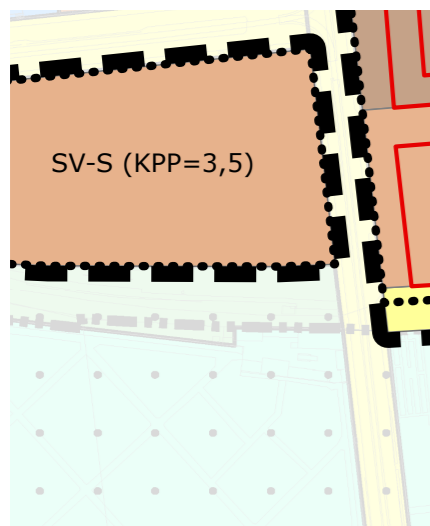
E.3 pozemek 1500 m² 8976 Kč/m² 13 463 513 Kč

E.4 vyhrazená HPP 1500 m² 2300 Kč/m² 3 450 000 Kč

Park **29 393 000 Kč**

E.2 výstavba 2306 m² 3000 Kč/m² 6 918 000 Kč

E.3 pozemek 2306 m² 500 Kč/m² 1 153 000 Kč



E = 212 484 513 Kč

Geosan — Park Nagano (Z 3506)

Nákladové nádraží Žižkov

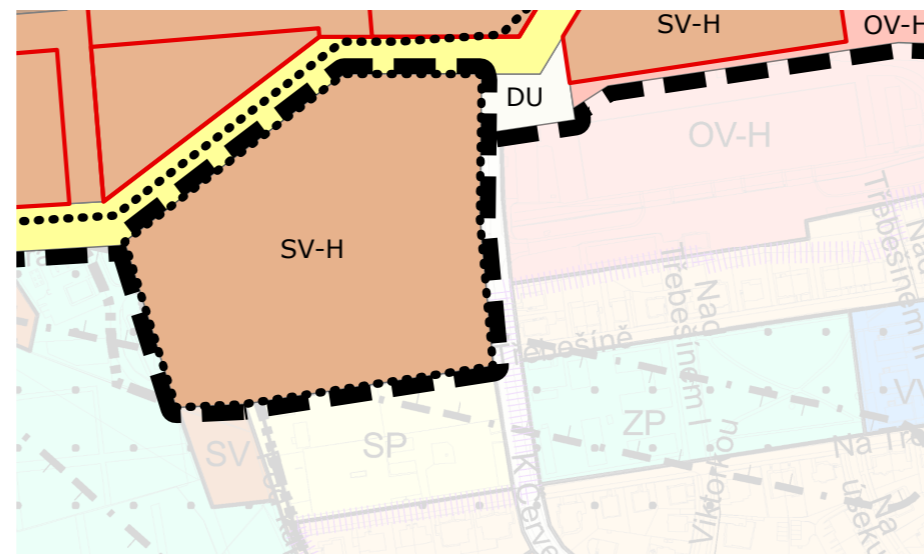
finální dohoda

$$E_{fin} = 34\,000\,000 \text{ Kč}$$

$$E_{nefin} = 77\,950\,213 \text{ Kč}$$

Mateřská škola			77 950 213 Kč
E.2 výstavba	125 žáků	500 000 Kč/žák	62 500 000 Kč
E.3 pozemek	1500 m ²	8 000 Kč/m ²	12 000 000 Kč
E.4 vyhrazená HPP	1500 m ²	2300 Kč/m ²	3 450 000 Kč

* S přihlédnutím k neúplné majetkové držbě Geosan bylo plnění uzpůsobeno. V případě rozšíření kapacit o zbylé pozemky bude plnění adekvátně navýšeno, a to pouze finanční formou.



$$E = 111\,950\,213 \text{ Kč}$$

Central Group — Jarov (Z 3221)

Nákladové nádraží Žižkov

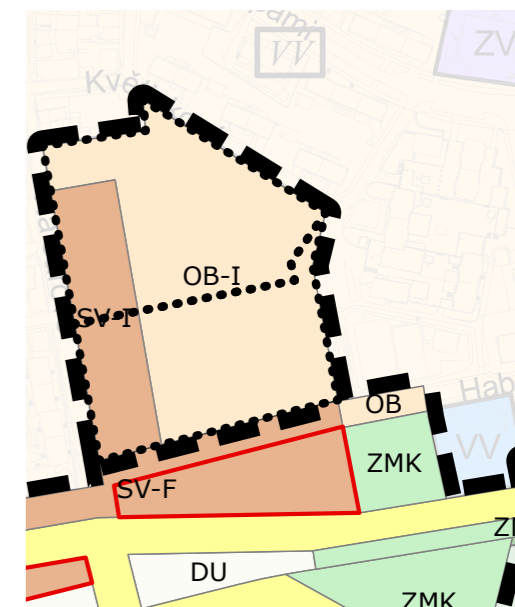
finální dohoda

$$E_{\text{fin}} = 69\,150\,141 \text{ Kč}$$

$$E_{\text{nefin}} = 78\,354\,416 \text{ Kč}$$

Mateřská škola			78 354 416 Kč
E.2 výstavba	125 žáků	500 000 Kč/žák	62 500 000 Kč
E.3 pozemek	1500 m ²	8 270 Kč/m ²	12 404 416 Kč
E.4 vyhrazená HPP	1500 m ²	2300 Kč/m ²	3 450 000 Kč

* S přihlédnutím k neúplné majetkové držbě Central Group bylo plnění uzpůsobeno. V případě rozšíření kapacit o zbylé pozemky bude plnění adekvátně navýšeno, a to pouze finanční formou.



$$E = 147\,505\,141 \text{ Kč}$$

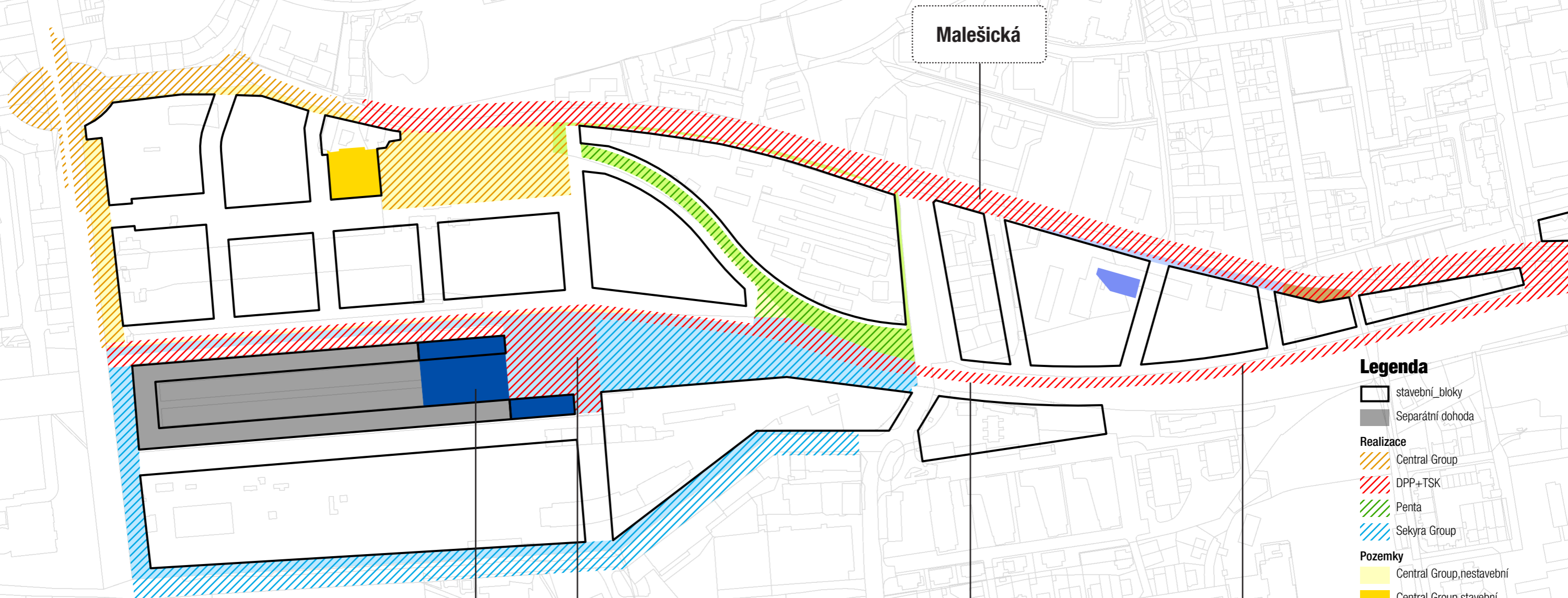
C

Závazky hlavního města Prahy

Realizováno hl. městem Prahou

Nákladové nádraží Žižkov

finální dohoda



Malešická

centrální náměstí
7639 m²

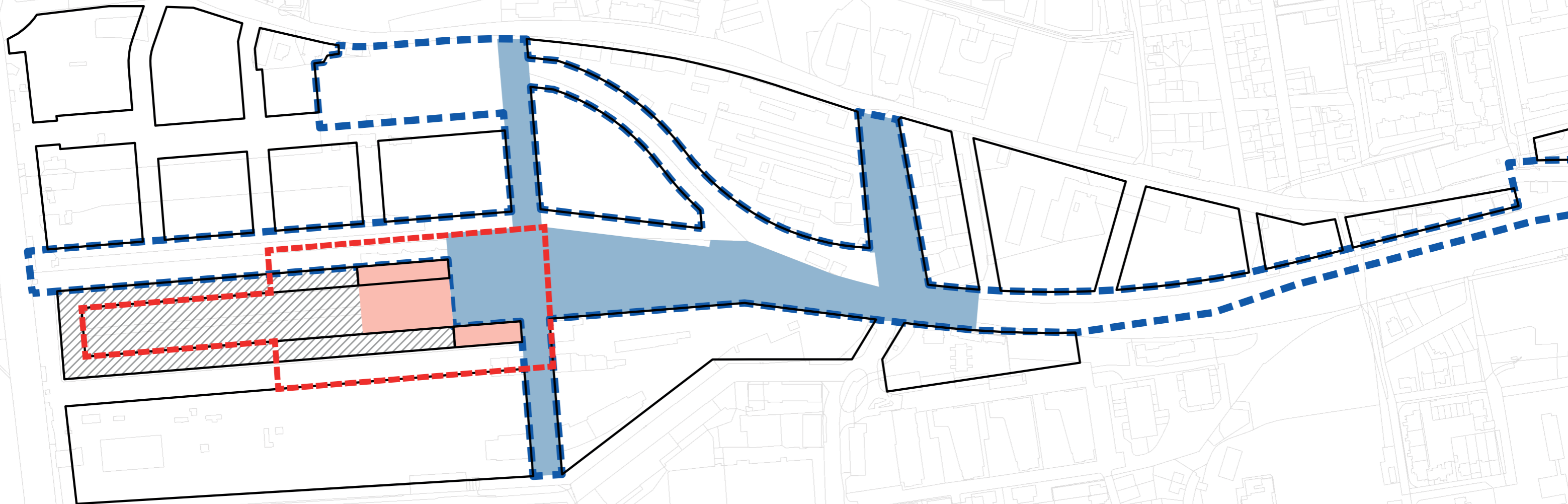
ZŠ NNŽ (z kontribucí)
810 míst

tramvajová trať

lineární park - východ
cca 8500 m²

Legenda

- stavební bloky
- Separátní dohoda
- Realizace**
- Central Group
- DPP+TSK
- Penta
- Sekyra Group
- Pozemky**
- Central Group, nestavební
- Central Group, stavební
- Finep, nestavební
- Finep, stavební
- Penta, nestavební
- Sekyra Group, nestavební
- Sekyra Group, stavební
- Trei, nestavební



LEGENDA

□ stavební bloky dle Urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ

▨ část území pro separátní dohodu

Architektonicko-krajinářská soutěž na veřejná prostranství NNŽ

▭ řešené území koncepce (indikativní zóna)

■ řešené území architektonicko-krajinářské studie

Architektonická soutěž na základní školu NNŽ

▭ řešené území koncepce (indikativní zóna)

■ řešené území projektu novostavby ZŠ

Nadřazená dopravní síť

Jarovská třída – nový úsek	1000 m	TT a profil 1+1	650 000 000 Kč
Tramvajová trať	1800 m	těleso tramvaje	675 000 000 Kč
Jarovská třída	1650 m	rekonstrukce ulice Malešická	320 000 000 Kč
Centrální náměstí a pěší prostor	24 668 m ²	realizace povrchů dle arch. soutěže	74 000 000 Kč

+ dostavba městského okruhu cca 50-100 mld.

Zeleň

Realizace lineárního parku	8500 m ²	16 125 000 Kč
----------------------------	---------------------	---------------

Další investice — z fondu rozvoje dostupného bydlení HMP

“nákup” Městských bytů	150 000 000 Kč
------------------------	----------------

Školství

I. ZŠ – NNŽ	výstavba školy vč. jejího dofinancování	cca 100 000 000 Kč
II. ZŠ – Habrová	výstavba školy v případě potřeby a naplnění kapacit území	550 000 000 Kč

celkem cca

2 634 125 000 Kč

Nákladové nádraží Žižkov

— 3. finální návrh obsahu smluv

finální dohoda

10. prosince 2021

doc. Ing. arch. **Petr Hlaváček**

Ing. arch. **Filip Foglar**

Ing. arch. **Zdeněk Vöfl**