

Co se v Praze chystá? Připravované projekty

Konference Stavebního fóra

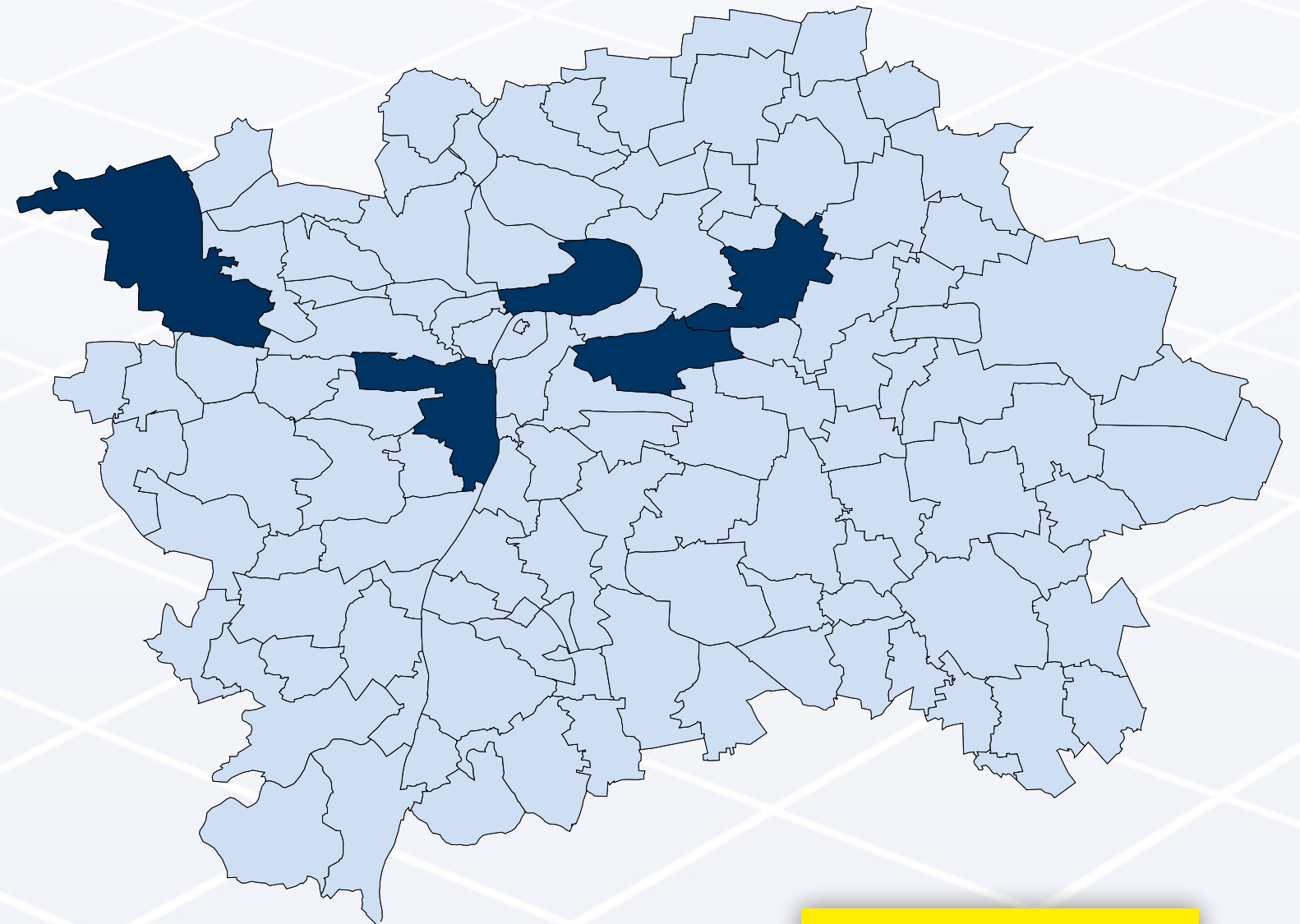
Dušan Kunovský, předseda představenstva CENTRAL GROUP a.s.

9. 4. 2018

**CENTRAL
GROUP**

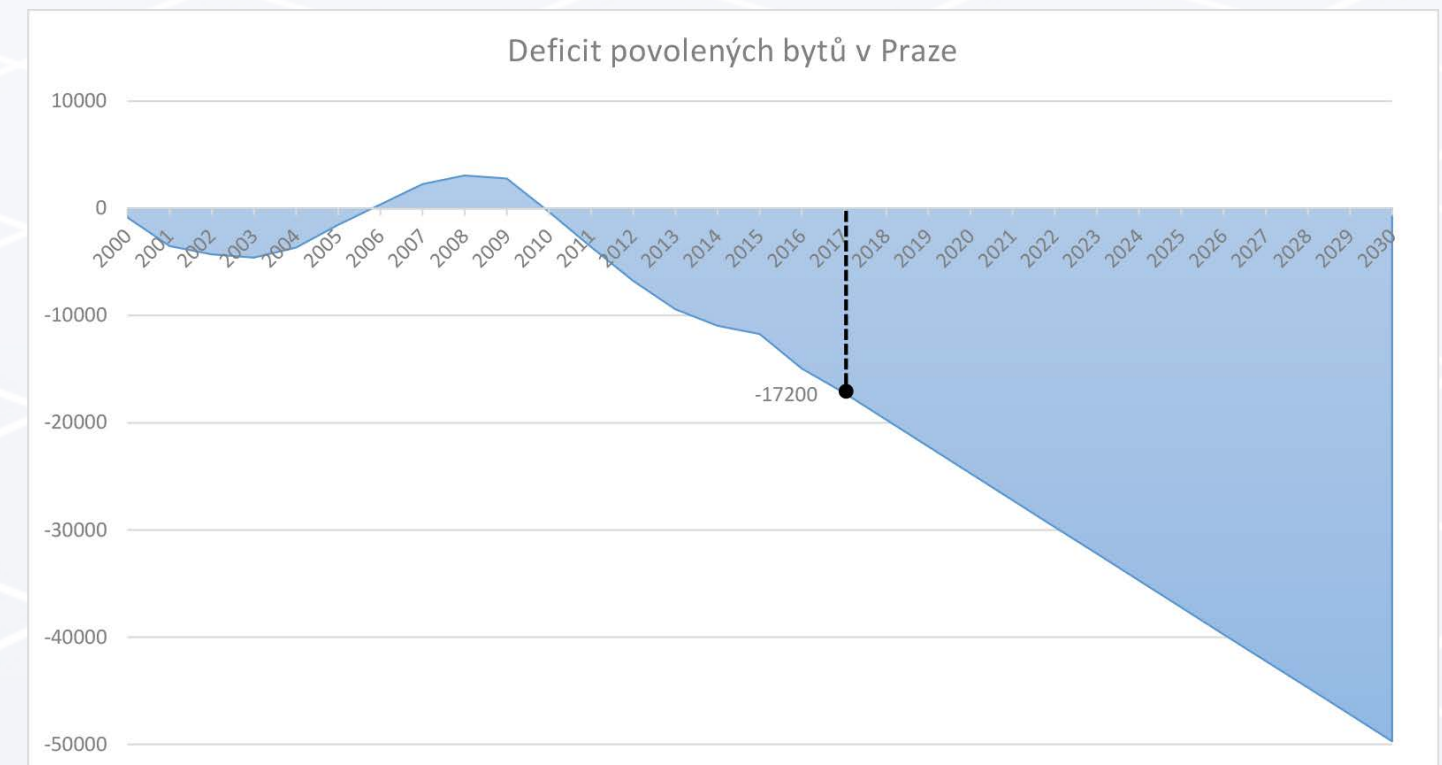
Kolem 90 000 bytů v přípravě

- V Praze je v různé fázi připravenosti minimálně 88 000 bytů (meziročně o 5 % více)
- Přes 60 % připadá na brownfieldy
- Nejvíce Žižkov, Vysočany, Holešovice, Smíchov a Ruzyně
- Není tedy vinou developerů, že byty na trhu chybí



V roce 2030 může chybět 50 000 bytů

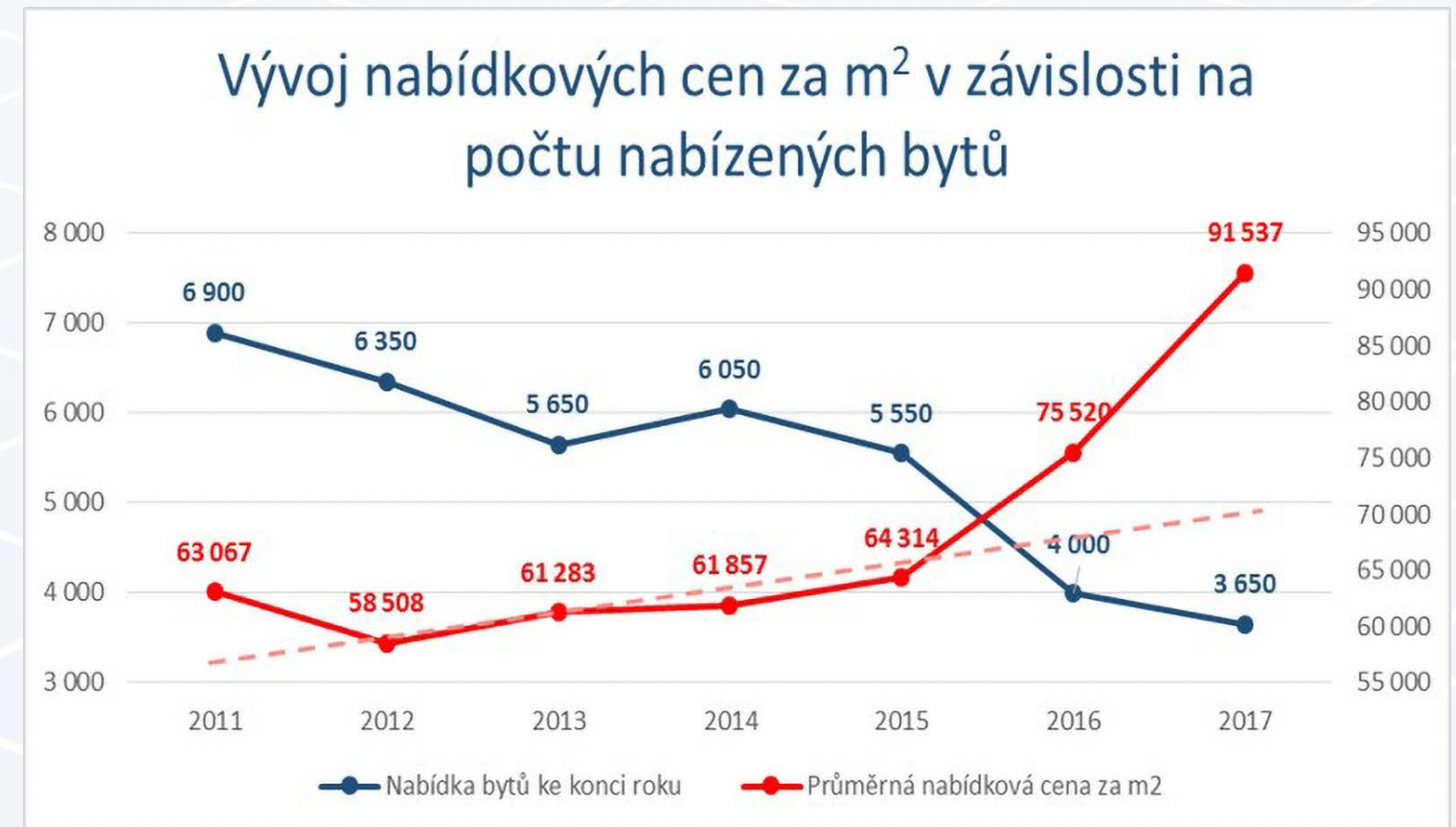
- V Praze je dle Strategického plánu potřeba ročně 6000 nových bytů
- Počet obyvatel Prahy se má do roku 2030 zvýšit o 160 000
- Od roku 2010, kdy se povolování velmi zpomalilo, je ale v průměru ročně povolováno jen 3500 bytů
- V roce 2017 prodáno v Praze 5500 bytů, ale povoleno necelých 2500
- Pokud by povolování tímto tempem pokračovalo i nadále, bude v Praze v roce 2030 chybět kolem 50 000 bytů



Graf ukazuje kumulovaný rozdíl v požadované úrovni objemu nových bytů a zahájených bytů v Praze.

Průměrná cena bytu přesáhla 90 000 Kč/m²

- Nabídková cena nového bytu v Praze činí 91 537 Kč/m²
- Meziroční nárůst o 20 %
- Za dva roky cena vzrostla o více než 40 %
- Dramaticky rostou náklady
 - růst cen dodavatelů
 - růst cen pozemků



Zdroj: Nabízené byty s územním rozhodnutím do roku 2015 samostatné analýzy Central Group, 2016, 2017 Central Group, Trigema, Skanska Reality. Průměrné ceny Trigema, společné analýzy Central Group, Trigema, Skanska Reality

CENTRAL GROUP největší rezidenční stavitel v ČR

- 24 let na trhu
- 14 000 prodaných bytů, domů a parcel
- 155 úspěšně dokončených rezidenčních projektů
- V roce 2017 prodáno 1012 bytů, domů a parcel za více než 5 mld. Kč

Spolupracujeme s těmi nejlepšími architekty

- Pro návrhy všech projektů pořádáme vždy architektonické soutěže nebo workshopy, abychom mohli správně vybrat z více kvalitních návrhů
- Máme vlastní 11členný tým velmi zkušených architektů
- Na vybraných projektech spolupracujeme s těmi nejlepšími architekty



Josef Pleskot



Eva Jiříčná



Jakub Cigler

Co připravujeme?

- Vlastníme pozemky a brownfieldy pro více než 20 000 nových bytů po celé Praze
- Připravujeme velké bytové lokality i menší exkluzivní rezidenční projekty
- Ve spolupráci s předními architekty rozvíjíme celé nové městské čtvrti
- Zaměřujeme se na transformaci zanedbaných brownfieldů v širším centru Prahy na příjemná místa pro bydlení, která jsou i přínosem pro své okolí
- Jen vloni jsme získali 4 velké brownfieldy za celkem 2,5 miliardy korun



Rezidence Park Kavčí Hory

- Architekt Josef Pleskot
- Unikátní moderní architektura vznikne na místě zanedbaného a nepřístupného brownfieldu
- Metropolitní bydlení, množství restaurací, obchodů a služeb v přízemí
- Mateřská škola, kterou vybuduje investor a předá zdarma městské části
- Množství zeleně, vodní prvky, rozšíření veřejného parku







CENTRAL GROUP

mění severní část Nákladového nádraží Žižkov

na unikátní **PARKOVOU ČTVRŤ**



Sever Nákladového nádraží Žižkov dnes

- 128 000 m² ve vlastnictví CENTRAL GROUP
- Nepřístupný a dlouhodobě zanedbaný brownfield
- Stávajícím územním plánem určen ke smíšené výstavbě – není nutná žádná změna územního plánu
- Na část území vydáno pravomocné územní rozhodnutí na velké obchodně-administrativní centrum, hotel a dvě bytové stavby (zajišťoval dřívější vlastník)



Transformace území na unikátní PARKOVOU ČTVRŤ

Oproti původnímu schválenému řešení přináší nový projekt řadu výhod pro své okolí:

- **Snižuje dopravní zátěž** původního projektu **o cca 60 procent**
- Výrazně jsou **sníženy výšky a hmoty staveb**, místo **velkého obchodního centra vznikne rezidenční čtvrť**
- **2100 – 2600 bytů podle jejich velikosti**
- **Prostory pro obchody, služby a gastronomii** v parterech objektů v hlavních zónách – veřejnost se bude podílet na jejich výběru
- **Dotvoření Basilejského náměstí** architektonicky zajímavou stavbou
- **Velká mateřská školka** (6 tříd, vývařovna, velká zahrada) **zdarma pro MČ Praha 3**
- **Velký veřejný park (14 000 m²)** a množství další zeleně
- Hodnotný veřejný prostor a nová pěší osa s vodními plochami a prostorem pro relaxaci

doplnění Basilejského náměstí

navázání na uliční síť

stávající objekt

poloha parku dle ÚP

školka susedící s parkem

zeleň ve vnitrobloku

pěší osa s vodní plochou

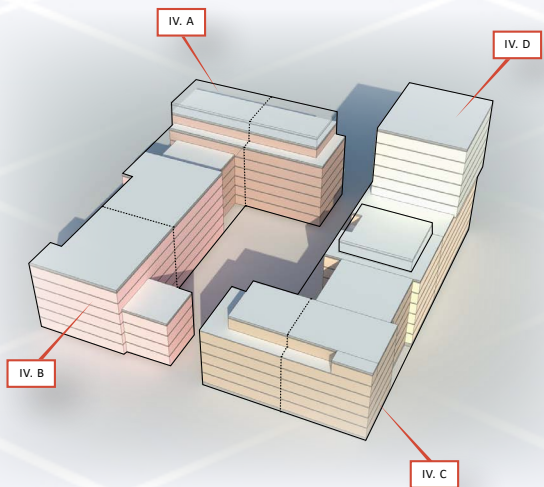
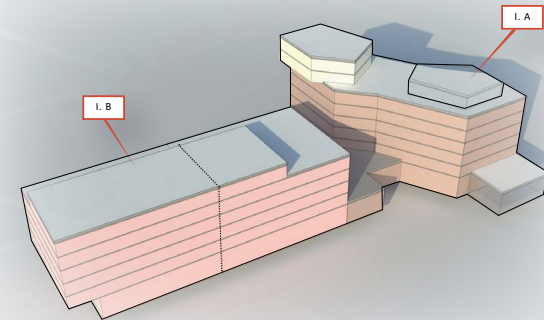
Urbanistické schéma s polootevřenými bloky a lokálními výškovými dominantami

Kvalitní architektura – 9 ateliérů, 21 konceptů

- Urbanistickou studii vypracoval přední český architekt **Jakub Cigler**, který je také hlavním architektem projektu
- Ve workshopu uspělo **9 ateliérů a 21 silných architektonických konceptů**
- Zajistíme tak pestrost vnější tváře čtvrti při zachování efektivity a funkčnosti vnitřního řešení jednotlivých bloků



TYPICKÝ BLOK
A TYPICKÉ DOMY



OSLOVENÍ
ARCHITEKTI

ADNS

AULÍK FIŠER
ARCHITEKTI

BOGLE
ARCHITECTS

CENTRAL
GROUP

CMC
ARCHITECTS

CHYBÍK
KRIŠTOF

JAKUB CIGLER
ARCHITEKTI

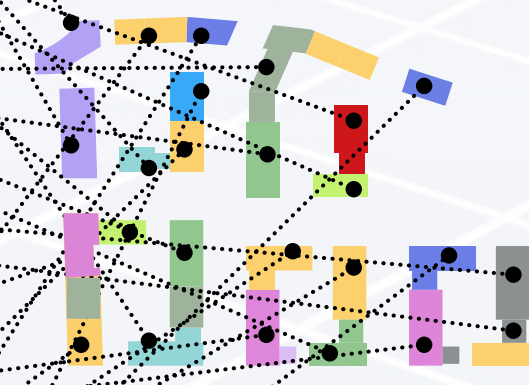
LOXIA

ŠAFER HÁJEK
ARCHITEKTI

ARCHITEKTONICKÉ
KONCEPTY



ROZMÍSTĚNÍ KONCEPTŮ
DO AREÁLU



**CENTRAL
GROUP**

Dostavba
Basilejského náměstí
s komerčními prostory v parteru



BASILEJSKÉ NÁMĚSTÍ - ADNS



blok I - architektonické koncepty

ADNS



AULÍK FIŠER ARCHITEKTI



JAKUB CIGLER ARCHITEKTI



ŠAFER HÁJEK ARCHITEKTI



LOXIA



JAKUB CIGLER ARCHITEKTI

















SAR

SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ

Společný hlas odborníků pro kvalitní architekturu a pozitivní rozvoj

*„Naše země nemůže žít jen ze své minulosti.
Musí se rozvíjet, jinak se nevyhne úpadku“*

JAKÁ JE SITUACE, KTEROU CHCEME ŘEŠIT

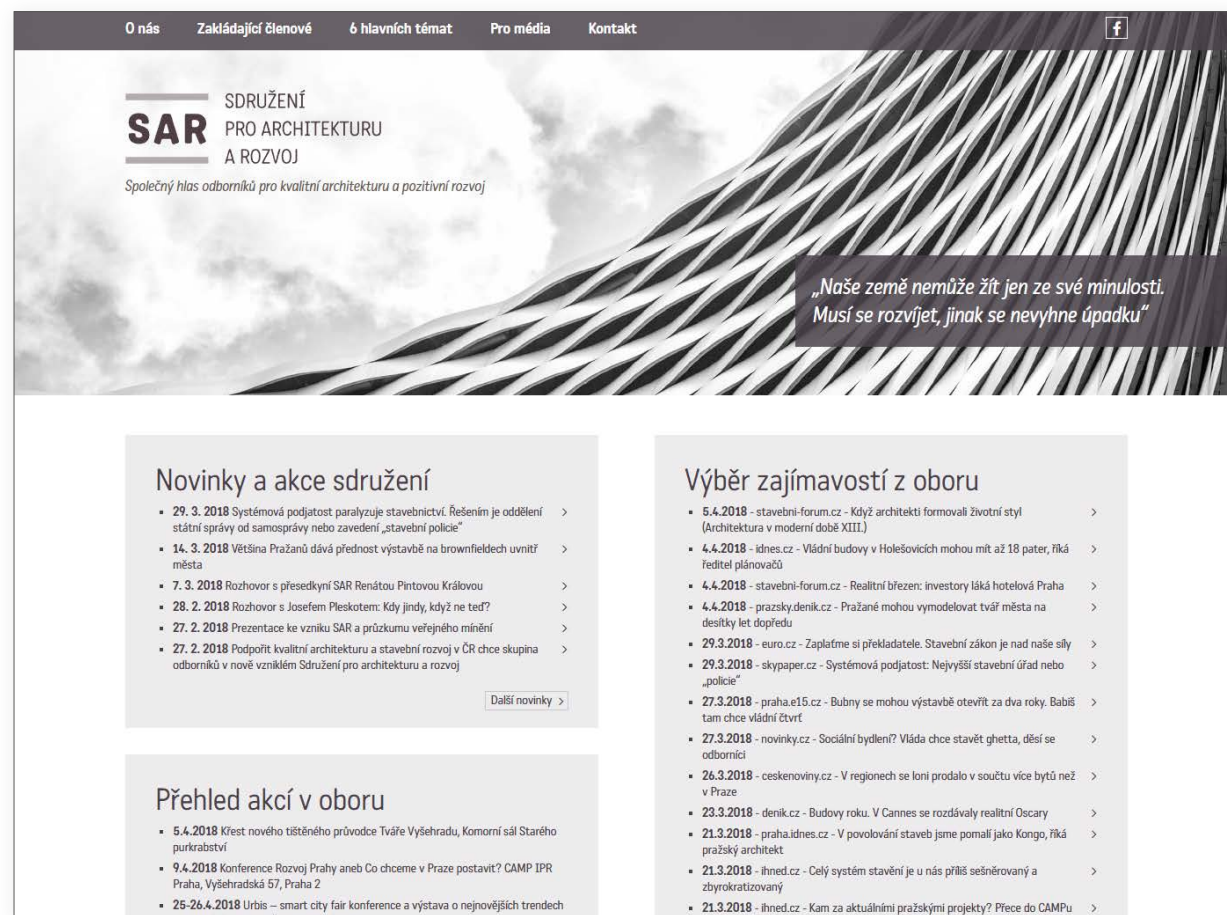
- V ČR máme jedny z nejdelších a nejkomplicovanějších schvalovacích procesů pro novou výstavbu nejen v EU, ale na celém světě!
- Například u běžného bytového domu v Praze to trvá od návrhu do dokončení nyní průměrně už více než 10 let (z toho vlastní výstavba trvá jen cca 1,5 roku - zbytek času jsou hlavně schvalovací procesy, včetně řešení téměř vždy obstrukčně podaných odvolání a správních žalob)!
- V poslední době se staví v Praze jen asi polovina bytů oproti potřebě související s nárůstem počtu obyvatel - proto nezdravě rostou ceny a snižuje se dostupnost vlastního bydlení pro střední třídu!

JAKÁ JE SITUACE, KTEROU CHCEME ŘEŠIT

- Neschopnost veřejné správy rozšiřovat dálniční síť, stavět obchvaty, postavit v hlavním městě rychlou kolejovou dopravu na mezinárodní letišti, pokračovat ve stavbě metra a udržovat dopravní a technickou infrastrukturu zásadně brzdí ekonomiku a další rozvoj země!
- Kvůli komplikovanosti schvalování a přeregulaci vznikají většinou jen zcela standardní stavby a nestaví se skutečně unikátní architektonická díla od špičkových domácích i světových architektů (a to ani veřejné stavby pro kulturu a vzdělávání)!
- Různé iniciativy se staví halasně negativisticky proti všemu novému a vytváří pocit, že vše nové je špatně a tak ovlivňují veřejné mínění, politiky a úřady!

9 PŘEDNÍCH ODBORNÍKŮ SE SPOJILO V SAR

SAR SDRUŽENÍ
PRO ARCHITEKTURU
A ROZVOJ



- Sdružení pro architekturu a rozvoj je volným sdružením odborníků
- Spojili se v něm lidé nejen z oboru architektury, stavebnictví a developmentu
- Chtějí podpořit pozitivní a dynamický stavební rozvoj v ČR
- Hlavním úkolem je:
 - popularizace oboru a vzdělávání
 - dosažení prorozvojové legislativy

Web sdružení www.arch-rozvoj.cz

s mnoha novinkami a zajímavými informacemi z oboru

ZAKLÁDAJÍCÍ ČLENOVÉ

Josef Pleskot – architekt

Zdeněk Fránek – architekt, pedagog

Pavel Hnilička – architekt, urbanista

Pavel Nasadil – architekt

Pavel Štěpán – projektant

Jiří Plos – právník, kunsthistorik

Renáta Pintová Králová – odbornice na stavební legislativu

Pavel Kliment – analytik

Dušan Kunovský – rezidenční stavitel



6 HLAVNÍCH TÉMAT SDRUŽENÍ

1. Kvalitní rozvoj a nová výstavba jsou pro společnost pozitivní a potřebné. O tom chceme přesvědčovat odbornou i laickou veřejnost
2. Zrychlení a zjednodušení schvalovacích procesů a nastavení jasných a dlouhodobě platných prorozvojových pravidel pro novou výstavbu
3. Prorozvojové nastavení veřejné správy s podporou pro soukromé investice do nové výstavby a omezení nepatřičných zásahů do tržního prostředí
4. Prosazování kvalitní architektury a smysluplného urbanismu s akcentem na veřejný prostor a prorozvojového územního plánování
5. Zvyšování efektivní kvality staveb (architektonické, technické, uživatelské, provozní) s akcentem na inovace a progresivní materiály, technologie a prováděcí postupy
6. Podpora dynamické výstavby ve veřejném zájmu s nastavením efektivního a transparentního hospodaření s veřejnými prostředky

Konference ve spolupráci s hl. m. Prahou pod záštitou primátorky Adriany Krnáčové

Potřebuje Praha moderní architekturu a výškové stavby?

30. 5. 2018, Rezidence primátorky hl. m. Prahy

Vystoupí přední odborníci a architekti z ČR i zahraničí
(Eva Jiříčná, Josef Pleskot, Roman Koucký, Rudolf Zunke z Vídně a další)

KONTAKT / PŘEDREGISTRACE

www.arch-rozvoj.cz

**Stavíme
novou Prahu pro Vás
s nejlepšími architekty**

**CENTRAL
GROUP**

**největší rezidenční
stavitel v ČR**

www.central-group.cz