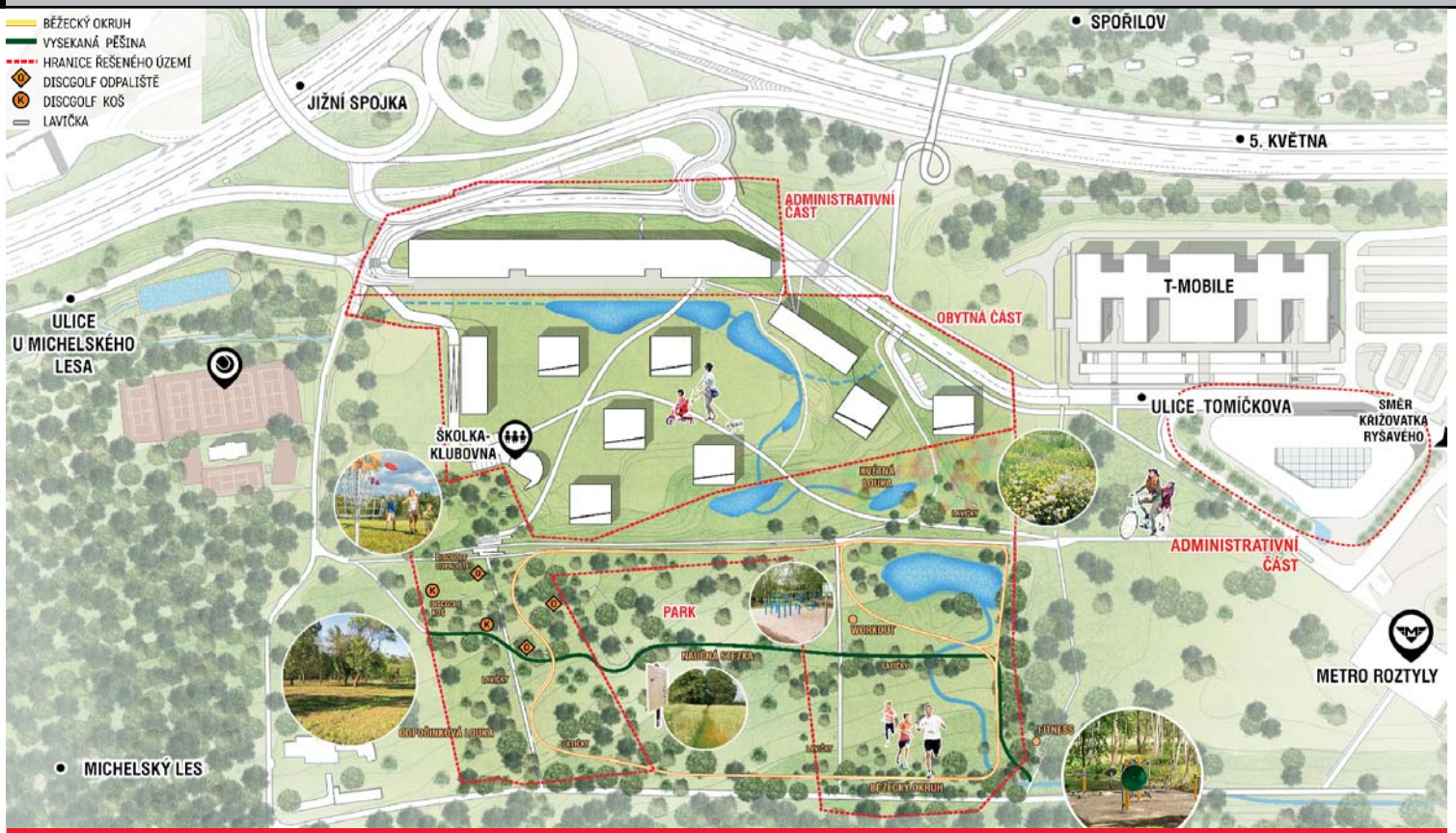

Projekt Nové Roztyly společnosti Passerinvest Group nabídne vlastnické a nájemní bydlení, nové pracovní příležitosti, mateřskou školu s komunitním centrem a rozsáhlý čtyřhektarový park s pobytovými loukami, vodními plochami, sportovišti a cyklostezkami. Dosud téměř nepřístupný brownfield Interlov se změní v přirozenou součást města. Park, jehož revitalizaci zahájil developer jako první, již slouží veřejnosti ▪ Developer: Passerinvest Group

Passerinvest Group pokročil v přípravě projektu Nové Roztyly

Čtyřhektarový park se sportovišti už slouží veřejnosti

Developerská a investiční společnost Passerinvest Group pokračuje v přípravách revitalizace bývalého brownfieldu Interlov a přilehlých území o celkové ploše 9 ha mezi dálnicí D1 a oblastí Krčského lesa v Praze 11. Místo plánuje proměnit v živou část města s veškerou vybaveností, cyklostezkami, vodními prvky a masivním podílem zeleně. V projektu architektů A8000 by mělo vyrůst cca 200 nájemních a 400 vlastnických bytů spolu s komunitním centrem, školkou a kancelářskou budovou, která odcloní rezidenční a relaxační část od frekventované tepny. Zatímco bytová část čeká dosud na změnu územního plánu, developer již několik let aktivně pracuje s veřejným prostorem: jižní část území mění v rozsáhlý přírodní park s pobytovými loukami, kde již dnes obyvatelé relaxují a využívají sportovní prvky jako např. běžeckou dráhu a venkovní fitness nebo workoutové hřiště. Do lokality vstoupil developer koupí zpustlého brownfieldu v roce 2006; jako poslední pak získal trojúhelníkový pozemek o rozloze 1,2 ha přímo u stanice metra, kde vznikne administrativní objekt z dílny studia Aulík Fišer architekti, s živým parterem, předurčeným obchodům a službám. Jak uvádí Martin Unger, technický ředitel Passerinvest Group, v rámci projektu se chystá investor zvelebit i okolí stanice metra Roztyly; současně jedná s městem a Dopravním podnikem o možnosti a podmínkách modernizace samotné stanice.

Martin Unger, technický ředitel společnosti Passerinvest Group

Passerinvest Group continues in preparation of Nové Roztyly project

A four-hectare park with sports facilities is already serving the public

The development and investment company Passerinvest Group is continuing in the preparation of the revitalisation of the former Interlov brownfield and the adjacent area with a total area of 9 ha between the D1 motorway and the Krč Forest in Prague 11. It is planning to transform it into a living part of the city with full amenities, cycling paths, water features and a massive share of greenery. In the design by the architects of A8000, there will be about 200 flats to rent and 400 to buy, together with a community centre, preschool and office building that will shield the residential and leisure section from the busy road. While the residential part is still waiting for a change to the zoning plan, the developer has already been actively working with the public space for many years: it is transforming the south part of the territory into an expansive natural park with meadows where the inhabitants are already relaxing and using the sports facilities, such as a running track and outdoor fitness or work-out field. The developer entered the locality with the purchase of a dilapidated brownfield in 2006; the last land it acquired was a triangular plot with an area of 1.2 ha right by the metro station, where an office building from the drawing tables of Aulík Fišer architekti will be going up with a lively street level meant for shops and services. As the Technical Director of Passerinvest Group Martin Unger stated, the investor is planning to also improve the area around the Roztyly metro station as part of the project and it is simultaneously negotiating with the city and the Transit Authority about the possibility and conditions for the modernisation of the station itself.

Roztyly Plaza – an office building planned at Roztyly metro station with a living groundfloor and a public piazza with water elements and relax spaces ▪ Developer: Passerinvest Group ▪ Architect: Aulík Fišer architekti

First of all, could you tell us how the project will be conceived from the perspective of urbanism and the individual functions? How many people will be working here in the future and how many living here?

The Nové Roztyly project is the revitalisation of a territory rising in the neighbourhood of the Roztyly metro station, bordered on one side by the D1 motorway and South Ring Road and on the other side by the natural area of the Krč forest. This combination of two entirely different environments was decisive for the function of the territory, where we are planning on building a new urban neighbourhood with a balanced offer of flats, job opportunities, civic amenities, services and relaxation and park spaces. Our vision comes from the principles of the city of short distances that is currently preferred by the Prague Institute for Planning and Development (IPR). The project should bring together rental and owner-occupied housing in solitary buildings and job opportunities and amenities in an office building that will naturally shield the residential and leisure section from the intensively busy traffic arteries to the north. It will be going up in park vegetation that will permeate between the blocks of flats and subsequently flow smoothly into the forest park with sports facilities, naturally connected to the south and west to the Krč forest. This is all interlaced with streams and bodies of water. The plan also calls for a preschool and community centre, which will offer children facilities for interest and

Nové Roztyly Park – a four-hectare green park with sports facilities is already serving the public
Developer: Passerinvest Group

Park Nové Roztyly – Passerinvest Group investuje rozsáhlé finanční prostředky do rekultivace a správy nového čtyřhektarového parku s pobytovými loukami a sportovními prvky jako venkovní fitness, workoutové hřiště, discgolfové koše nebo běžecký ovál či menší běžecké dráhy pro děti

Můžete na úvod představit, jak bude projekt koncipován z hlediska urbanismu i jednotlivých funkcí? Kolik lidí by zde v budoucnu mohlo pracovat a kolik bydlet?

Projekt Nové Roztyly je revitalizací území rozprostírajícího se v sousedství stanice metra Roztyly ohraničeného na jedné straně dálnicí D1 a Jižní spojkou a na druhé straně přírodní oblastí Krčského lesa. Právě kombinace dvou zcela odlišných prostředí byla určující pro náplň území, kde plánujeme vybudovat novou část města s vyváženou nabídkou bytů, pracovních příležitostí, občanské vybavenosti, služeb i odpočinkových a parkových ploch. Naše vize vychází z principu města krátkých vzdáleností preferovaného dnes také Institutem pro plánování a rozvoj města Prahy (IPR). Projekt by měl sdružovat nájemní i vlastnické bydlení v solitérních domech a pracovní příležitosti i vybavenost v administrativní budově, která rezidenční a relaxační část přirozeně odcloní od intenzivně zatížených dopravních tepen na severu. Vyroste v parkové zeleni, která bude prostupovat dále mezi bytovými domy a následně plynule přejde v lesopark se sportovním zázemím, na jihu a západě přirozeně navazující na Krčský les. To vše protkané vodou a vodními plochami. Součástí záměru je i mateřská škola a komunitní centrum, které nabídne zázemí pro zájmové a volnočasové aktivity dětí i prostory pro setkání obyvatel mikrolokality, vše soustředěné v jedné budově. U stanice metra vlastníme další pozemek, kde by měla vyrůst v budoucnu kancelářská budova s živým parterem. Přibydou zde obchody a služby, které obslouží dopravní uzel, kde se potkává metro s městskou i příměstskou autobusovou dopravou. V rámci celého projektu na Roztylech vytvoříme pracovní místa a prostředí pro téměř 3 000 lidí, zhruba 1 500 obyvatel by zde mohlo v příštích letech nalézt nové bydlení, ať ve vlastních, nebo v nájemních bytech.

Z hlediska urbanistických vazeb je naší filozofií především zprůchodnit dnes téměř nepřístupnou lokalitu Interlovu a otevřít ji všemi směry, zejména na východ ke stanici metra a na sever k pěší lávce nad magistrálou spojující Roztyly s oblastí starého Spořilova. Území je nyní izolováno v údolí, které historicky vzniklo v souvislosti s masivní těžbou písku, a nachází se prakticky 12 metrů pod úrovní okolního terénu, odříznuto valem s náletovými dřevinami. Oblast, dosud ze severu a z východu zcela neprostupnou, plánujeme otevřít úpravou terénu a propojit s okolím novými pěšími komunikacemi a sítí cyklostezek. Odstraněním stávající bariéry se pak mrtvý brownfield stane přirozenou součástí rostlého města.

V projektu Nové Roztyly věnuje Passerinvest Group značnou pozornost a nemalé prostředky veřejnému prostoru a zeleni. Svědčí o tom pokračující práce na rekultivaci rozsáhlého rekreačního parku, který již dnes občané Prahy 11 hojně využívají. Jak jste daleko s jeho realizací?

Koncepci projektu Nové Roztyly stavíme na podobném přístupu, jaký jsme aplikovali již v areálu BB Centra v Praze 4. Znamená masivní míru investic do veřejných prostranství, která nabízejí skutečně kvalitní obsah. Konkrétně v Roztylech jsme nakoupili pozemky, abychom je nabídli občanům jako veřejný prostor. Další prostředky v řádu desítek milionů investujeme do rekultivace, pokračujícího zkvalitňování a dlouhodobé údržby parku. Ten má v současné době relativně jasně vymezené kontury. Na našich pozemcích v areálu jsme pro něj vyhradili 4 ha. Uprostřed se nachází další zhruba hektarový pozemek, vlastněný městem Prahou, který také postupně do parku začleníme. Celkově tedy park zaujme území o rozloze 5 ha navazující na Krčský les. V celé této oblasti probíhá čištění, vkládáme tam lavičky a sportovní prvky, jako je vybavení pro fitness a workout nebo discgolfové koše. Vybudovali jsme 700 m dlouhý běžecký ovál i kratší běžeckou dráhu pro děti. Město oceňuje, že zpřístupňujeme prostor, který byl ještě před pěti lety zanedbaný a nevyužitý, kam se lidé báli chodit a byl obydlený pouze velmi početnou komunitou bezdomovců. Letos na jaře, když začaly první teplé dny, byl naopak plný rodin s dětmi a lidé si sem již dnes rádi chodí i zasportovat.

Dalším významným prvkem z hlediska estetického i environmentálního bude úprava povrchových vod. S těmi ale můžeme pracovat až paralelně s budováním inženýrských sítí pro výstavbu bytových domů. V rámci kultivace veřejného prostoru plánujeme obnovení přirozeného biotopu, napá-

leisure activities and a space for the inhabitants of the micro-locality to meet, all concentrated in a single building. We own other land by the metro station, where an office building with a lively street level should be going up in the future. There will be new shops and services added here to serve the transport node, where the metro meets with suburban bus services. As part of the entire project in Roztyly, we will be creating job opportunities and an environment for almost 3,000 people, while roughly 1,500 people could find a new place to live here in the coming years, either in their own flat or by renting.

From the perspective of urbanism, our philosophy is to open up the currently almost inaccessible Interlov locality in all directions, especially to the east towards the metro station and to the north towards the footbridge that passes over the expressway and connects Roztyly with the area of old Spořilov. The area is currently isolated in a valley, which arose historically in connection with the massive extraction of sand and is located practically 12 metres below the level of the surrounding terrain, cut off by a levee with overgrown trees. We are planning to open the area, completely impermeable from the north and the east until now, by landscaping the terrain and connecting it with the surrounding new pedestrian paths and cycling path network. By removing the existing barriers, the dead brownfield will become a natural part of the developed city.

In the Nové Roztyly project, Passerinvest Group has paid significant attention and considerable funds to the public space and greenery. Does this bear witness to the continuing work on the recultivation of the expansive recreational park that is already being used abundantly by the citizens of Prague 11? How far along is its implementation?
We are building the conception of the Nové Roztyly project along the same approach that we used with the BB Centrum complex in Prague 4. This means a massive level of investment in the public spaces, which offer truly high-quality content. In Roztyly in particular, we have purchased land so that we can offer it to the citizens as a public space. We are investing other funds on the order of tens of millions of crowns in the recultivation, continued improvement and long-term maintenance of the park. It currently has relatively clearly-defined contours: we have set aside 4 ha for it on our land in the complex. There is another roughly one-hectare park in the middle, owned by the City of Prague, which we are gradually incorporating into the park. Thus, the park will take up an area of 5 ha connected to Krč Forest. The entire area is being cleaned up, we are installing benches and sporting facilities there, such as fitness and work-out equipment and disc golf baskets. We have built a 700-metre-long oval running track and a shorter running track for children. The city appreciates that we are opening up space that was neglected and unused just five years ago. People were afraid to go there and it was only inhabited by a very large community of homeless people. This spring, when it started to get warmer, it was now full of families with children and now people also like to come here to exercise.

Nové Roztyly Park – the entire area was being cleaned up, and the developer was installing benches and sporting facilities there, such as fitness and work-out equipment and disc golf baskets. It has been built a 700-metre- long oval running track and a shorter running track for children ▪ Developer: Passerinvest Group

Another important element from an aesthetic and environmental perspective will be the treatment of the surface water. But we can only start working on that in parallel with the construction of the utility networks for the construction of the blocks of flats. As part of the cultivation of the public space, we are planning on renewing the natural biotope, originally connected to the Roztyly Creek that flowed through here and was diverted into a pipe during the construction of the metro's C line. We want water to flow naturally through the valley again. That's why we are not only planning on opening the creek again in the north of the area, but also the rainwater stream draining the water from Horní Roztyly and creating a stream with several pools between the barrier building and the residential buildings. The biotope contributes to the development of the diversity of the kinds of local fauna and flora and will also retain water in the landscape, which is especially important at the current time.

Is Passerinvest Group planning to keep maintaining the park? Won't it transfer it to the city?
The city is not interested in taking it over, so we are counting on continuing to operate and main-

Park Nové Roztyly s pobytovými loukami a workoutovým hřištěm ▪ Developer: Passerinvest Group

jeného původně Roztylským potokem, který tudy protékal a během výstavby metra C byl přeložen a zatrubněn. Chceme dosáhnout toho, aby údolím znovu přirozeně tekla voda. Proto plánujeme otevřít nejen potok na severu území, ale také na jihu dešťovou vodoteč odvádějící vodu z Horních Roztyl a vytvořit mezi bariérovým objektem a rezidenčními domy potok s řadou tůní. Biotop přispěje k rozvíjení pestrosti druhů místní fauny a flory a zároveň bude zadržovat vodu v krajině, což je v současné době obzvláště důležité.

Plánuje Passerinvest Group park udržovat trvale? Nepřevedete jej na město?
Město nemá zájem jej převzít, takže počítáme s tím, že budeme park i v budoucnu provozovat a udržovat. Budeme usilovat o to, vytvořit podobný model, jaký se osvědčil v areálu BB Centra, a formou příspěvků z nájemného z kanceláří i bytů vytvořit zdroje, které by nám umožnily dosáhnout stabilní a dlouhodobé kvality údržby tak, aby park skutečně fungoval.

Spolupracujete rovněž s prověřenými architekty. Jaká bude architektura jednotlivých budov?
Design větší části projektu, to znamená budovy Sequoia, bytových domů i parku, pochází z dílny architektů A8000. Vypracováním návrhu menší kancelářské budovy u stanice metra, kterou jsme nazvali Roztyly Plaza, jsme pověřili studio Aulík Fišer architekti. Budovy ponesou některé znaky typické pro objekty vybudované společností Passerinvest Group, jako jsou zelené střechy, které slouží jako prevence vzniku tepelných ostrovů, velkorysý veřejný prostor se zelení a městským mobiliářem a veřejná prostranství budou tradičně vydlážděna kamennou pražskou mozaikou, která kromě environmentálních aspektů (umožňuje vsakování dešťové vody, eliminuje akumulaci tepla) působí také vizuálně velmi příjemně.

Část projektu dosud čeká na změnu územního plánu a na potřebná povolení. Která fáze záměru je nejblíže zahájení stavby?
Letos na podzim by mělo proběhnout opakované veřejné projednání návrhu změny územního plánu na využití části areálu Interlov, konkrétně území vymezeného konturami bývalého lomu na písek a jatek. Máme již za sebou klíčové momenty, jako je posouzení SEA, vyhodnocení míry využití a zapracování možnosti výstavby bytů. Pokud tedy vše půjde dobře, k finálnímu schválení změny umožňující výstavbu rezidenční části projektu by mohlo dojít na přelomu letošního a příštího roku. Věříme, že s realizací bychom mohli začít v průběhu roku 2022. Blíže zahájení výstavby jsou obě kancelářské budovy, které jsou nyní ve stádiu územního a stavebního řízení. Rozhodnutí o tom, kterou začneme stavět jako první, bude vycházet ze situace na trhu.

Jak bude řešeno dopravní napojení a parkování pro automobily v lokalitě? A jak plánujete zajistit prostupnost území pro pěší a pro cyklisty?
Passerinvest Group vychází vstříc přání radnice Prahy 11, která měla obavy z dopravního přetížení ulic Tomíčkovy a Ryšavého. Do projektu jsme proto zapracovali napojení z křižovatky Jižní spojky s magistrálou. Parkování v rezidenčních i administrativních budovách bude zajištěno ve dvou- až třípatrových podzemních garážích tak, aby koncepce parkových ploch procházejících celým projektem nebyla narušena povrchovým parkováním. V budově Plaza u stanice metra pak chceme vyhradit nejvyšší podzemní podlaží pro veřejné parkoviště P+R.

V rámci otevření území pro pěší i cyklisty počítáme s vybudováním sítě nových cest a cyklostezek tak, aby bylo prostupné všemi směry. S Technickou správou komunikací i s městem Prahou jsme projednali začlenění lávky přes magistrálu do připravované cyklostezky, která povede podél magistrály a kolem naší bariérové kancelářské budovy. Projekt zde počítá i s chodníky pro pěší. Další komunikace pro cyklisty povede od metra mezi rezidenční částí a parkem a následně se rozvětví do dvou směrů: doleva povede ke Krčskému lesu a doprava bude směřovat na Prahu 4. Rozšíříme tedy nabídku o dva nové směry a zároveň zvýšíme kapacitu stávajících tras.

Jak spolupracuje společnost Passerinvest Group s veřejností a s městskou částí? Jaké podněty ze strany občanů či města zakomponovala do projektu?
V rámci revitalizace Interlovu jsme uspořádali několik setkání s veřejností, na kterých se občané vyjadřovali kromě jiného k charakteru připravovaného parku. Již tehdy z jejich řad nejčastěji zaznívalo přání, aby zde vznikly volnočasové pobytové louky, a to jsme akceptovali. Také často vyjadřovali obavy, zda park skutečně vznikne. Proto jsme se rozhodli nečekat na změnu územního plánu a v předstihu jsme se pustili do jeho rekultivace. A dnes s odstupem času můžeme říci, že to byl jeden z klíčových momentů: prv-

tain the park in the future, as well. We are going to try to create a similar model as the one that proved effective in the BB Centrum complex and create funds in the form of contribution from the rent from the offices and flats to enable us to achieve stable and long-term maintenance so that the park truly functions.

You also cooperate with established architects. What will the architecture of the individual buildings look like?

The design of a greater part of the project, which means the Sequoia building, blocks of flats and the park comes from the architects of the atelier A8000. We entrusted the design of the smaller office building by the metro station, which we are calling Roztyly Plaza, to Aulík Fišer architekti. The building will bear some of the characteristics typical for buildings built by Passerinvest Group, such as green roofs that serve as prevention against the creation of heat islands, large public spaces with greenery and street furniture and the public space will be traditionally paved with the stone Prague mosaic that, apart from environmental aspects (it absorbs rainwater and eliminates the accumulation of heat) is also very pleasant visually.

Part of the project is still waiting for the change to the zoning plan and for the necessary permits. What phase of the project is closest to getting underway?

This autumn there should be a repeat of the public discussion of the changes to the zoning plan for the use of part of the Interlov complex, specifically the area demarcated by the contours of the former sand quarry and slaughterhouses. We currently have some key moments behind us, like the SEA assessment, the evaluation of the degree of use and the preparation of the possibility to construct flats. So, if everything goes well, the final approval of the change enabling the construction of the residential part of the project could happen at the turn of this and next year. We believe that we could begin with the construction during the course of 2022. Both of the office buildings, which are now in the phase of the zoning and planning decision, are closer to the start of construction. The decision on which one we will start to build first will depend on the market situation.

How will the transportation connection and parking for cars in the area be resolved? And how are you planning to ensure the passage through the area for pedestrians and cyclists?

Passerinvest Group is accommodating the wishes of the Prague 11 city council, which was afraid that Tomíčkova and Ryšavého streets would be overwhelmed with traffic. Thus, we worked in a connection to the South Ring Road and expressway in the project. Parking in the residential and office buildings will be provided in two- to three-level underground garages so that the conception of the park areas passing through the entire project is not disturbed by surface parking. In the Plaza building by the metro station, we want to set aside the topmost underground levels for a public P+R parking lot.

As part of the opening of the area for pedestrians and cyclists, we count on building a network of new walking and cycling paths so that it is possible to go in all directions. With the Technical Road Administration and the City of Prague, we have discussed the inclusion of footbridges over the expressway in the prepared cycling paths that lead alongside the expressway and around our shielding office buildings. The project also plans on pavements for pedestrians here. Another road for cyclists will lead from the metro between the residential section and the park and then fork in two directions: to the left, it leads to Krč Forest and to the right, it will lead to Prague 4. Thus, we are expanding the offer to include two new directions, while simultaneously increasing the capacity of the existing routes.

Nové Roztyly Park ▪ Developer: Passerinvest Group

How is Passerinvest Group cooperating with the public and with the city district? What suggestions on the part of the citizens or the city have you incorporated into the project?

As part of the revitalisation of Interlov, we held several meetings with the public, at which the citizens expressed, for example, their opinions on the character of the prepared park. Back then, the most common wish from their ranks was for a meadow to be made there for leisure and relaxation, and we accepted that. They also often expressed the fear of whether the park would really be made. That's why we decided to not wait for the change to the zoning plan and we began with its recultivation in advance. And today, looking back, we can say that this was one of the key moments: the first step to gaining the citizen's trust as they saw that we truly did what we promised to do in the area.

What main benefits will the revitalisation bring to the city district and its inhabitants?

The city district expects that our plan's offer of quality housing and new job opportunities will attract young families to the locality, thus lowering the average age of the inhabitants here, which is currently the second-highest in Prague. The share of people at an active age is also decreasing and the city district is stagnating considerably from the perspective of social development. According to statistics, today there is only 0.5 jobs per capita, while in Prague 4 it is 0.9 jobs per capita.

Is it Passerinvest Group's ambition to also participate in the eventual modernisation of the metro station or its environs? Are any concrete negotiations already proceeding in this regard?

Park Nové Roztyly s pobytovými loukami a sportovišti je protkán sítí pěších tras a cyklostezek ▪ Developer: Passerinvest Group

ní krok k získání důvěry občanů, kteří viděli, že v území skutečně realizujeme to, co jsme slíbili.

Jaké hlavní benefity přinese revitalizace území městské části a jejím obyvatelům?
Městská část si od našeho záměru slibuje, že nabídkou kvalitního bydlení i nových pracovních příležitostí přiláká do lokality mladé rodiny, a sníží tak věkový průměr obyvatel, který je zde nyní druhý nejvyšší v Praze. Klesá také podíl lidí v aktivním věku a městská část z hlediska sociálního rozvoje významně stagnuje. Podle statistik je tu dnes pouhých 0,5 pracovního místa na obyvatele, kdežto na Praze 4 je to 0,9 pracovního místa na osobu.

Je ambicí Passerinvest Group podílet se i na případné modernizaci stanice metra nebo jejího okolí? Probíhají již v tomto směru konkrétní jednání?
Silným impulsem proměny okolí stanice metra Roztyly bude výstavba naší kancelářské budovy Roztyly Plaza na pozemku mezi stanicí a budovou T-Mobile. Právě proto, že vyroste v bezprostřední blízkosti stanice metra, koncipujeme tento objekt jako administrativní s obchody pro denní nákupy v parteru. Vzniknout by tu mohla například lékárna, supermarket, drogerie či květinářství. Naší snahou tedy není vytvářet zde nové obchodní centrum, ale saturovat potřeby zákazníků v rámci dopravního přestupního uzlu, který zde v Roztylech funguje, a místní lokality včetně přilehlého okolí. Jako veřejná služba vznikne v rámci našeho domu také parkoviště P+R v nejvyšším patře podzemních garáží. A dále kromě toho, že před budovou plánujeme vytvořit kvalitní veřejné prostranství s novou zelení, sezením a vodními prvky, hodláme zkultivovat také stávající autobusový terminál pro linky příměstské hromadné dopravy. Domníváme se ale, že stanici je třeba revitalizovat jako celek a vedeme proto s městem i s Dopravním podnikem jednání o možném modelu, který by byl pro Prahu i pro nás jako investora ekonomicky udržitelný. Kromě Roztyl nás zajímá také potenciální modernizace stanice metra C Budějovická v Praze 4.

Můžeme na závěr stručně zmínit další plány společnosti Passerinvest Group v oblasti developmentu v Praze 4?
V rámci BB Centra pokračujeme v přípravě projektu, který jsme nazvali V3. Místo původně zamýšleného aparthotelu ale na křižovatce Vyskočilovy a Želetavské ulice plánujeme postavit multifunkční objekt s nájemními byty, kancelářemi a retailem. Zároveň máme zažádáno o stavební povolení na bytový dům Oliva a na menší Olivku, kde vznikne školka, a doufáme, že v průběhu podzimu budeme moci začít s výstavbou.

The construction of our Roztyly Plaza office building on the land between the station and the T-Mobile building will be a strong impulse for a transformation around the Roztyly metro station. Because it will be going up in the immediate vicinity of the metro station, we are conceiving this project as offices with shops for daily needs on street level. A pharmacy, supermarket, drug store or flower shop could be here, for example. Thus, our effort is not to create a new shopping centre here, but to saturate the needs of customers as part of the transportation transit node that is operating here in Roztyly and the locality including the surrounding area. A P+R parking lot will also be built here in our building on the uppermost floor of the underground garage as a public service. And also, in addition to that, we are planning on creating a high-quality public space in front of the building, with new greenery, seating and water features, and we also intend to renovate the existing bus terminal for suburban mass transit lines. We are of the opinion, however, that the station as a whole has to be revitalised and thus we are holding talks with the city and the Transit Authority about a possible model that would be economically sustainable for Prague and for us as the investor. Apart from Roztyly, we are also interested in the potential modernisation of the Budějovická metro stop on the C line in Prague 4.

Could you, in closing, briefly mention Passerinvest Group's further plans in the area of development in Prague 4?
We are continuing with the preparation of a project we have called V3 in BB Centrum. Apart from the originally-intended apartment hotel, however, we are planning to build a multifunctional building on the intersection of Vyskočilova and Želetavská streets with rental flats, offices and retail. At the same time, we have requested a building permit for the Oliva block of flats and for the smaller Olivka, where there will be a preschool, and we hope that we will be able to launch construction during the course of the autumn.