

# Dolní Měcholupy 4: energetická pirueta na návsi



Author: SF / Petr Bým | Published: 27.01.2010

Loni dokončený projekt DM 4 developerské společnosti JRD představují tři bytové domy, umístěné v centru Dolních Měcholup, stylově v ulici Na návsi. Celkem 43 bytů o dispozicích 1 + kk až 4 + kk doplňují dva nebytové prostory. „DM 4 spolu s menším projektem DM 5 představují investici 220 mil. Kč,“ říká Jan Řežáb, hlava JRD. Komplex je primárně projektován i prezentován především jako nízkoenergetický (parametry se blíží už k pasívnímu standardu), díky čemuž ostatně získal i ocenění v soutěži Český energetický a ekologický projekt roku. Už zmíněný štítek naznačuje, že majitelé bytů protopí ročně zhruba 4× méně než ostatní - v Česku je zatím běžná spotřeba nad 100 kW na rok a metr. A cena 40-44 000 + DPH za metr užité plochy dnes zní také takřka úsporně. DM 4 nicméně obstojí nejen před ekonomicko-ekologickým auditem.

## Příjemný prostor

„Dodavatel stavebních prací - polská firma Bielskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego - odvedl dobrou práci. Stavět nízkoenergetické domy je náročnější, ne každá firma s tím má zkušenosti. Někdy to stavaře vede k jakési technické a technologické svépomoci a kutilství, našťastí BPBP s námi hodně konzultovali,“ konstatuje architekt Luděk Podlipný z ateliéru PS architekti, který je autorem projektu a pro JRD už tradičním partnerem (jakkoli společnost na každý projekt vypisuje soutěž).

Byty v DM 4 mají tedy především nízkoenergetické kvality - solidní zateplení, trojskla, elektricky ovládané žaluzie, rekuperační teplovzdušné jednotky. Z hlediska plochy jsou byty projektovány velkoryse. Větší mají v průměru kolem 90 metrů čtverečních, uživatelsky příjemná je v tomto ohledu i nepřítomnost otopných těles. „Vnitřní dispozice mají v našich poměrech nadstandardní kvalitu,“ hodnotí interiéry Lukáš Fictum ze společnosti MS architekti, který oceňuje hlavně rozměry místností, rozdělení pracovních i „rekreačních“ zón bytů, dostatečné odkládací prostory i vyšší standard sociálního zázemí bytů. Ty jsou díky velkým oknům také dobře prosvětlené, na čemž mají zásluhu i balkóny, lodžie či terasy, které má každá jednotka.

Domy na pozemku 155×33 metrů mají tři nadzemní podlaží. První z nich je sotva metr nad terénem, což z hlediska bezpečnosti není ideální. Platí to ale jen pro severní stranu domů, podél které probíhá obslužná komunikace od okolí oddělená závorou, zatímco směrem na jih mají přízemní byty průchozí předzahrádky.

## Venkovská architektura

Tři domy DM 4 mají společnou podnož, kde jsou umístěny garáže, sklepní kóje a rovněž vzduchotechnika.

Domy mají tvar jednoduchého hranolu, přičemž každý z nich je rozdělen dvěma „věžemi“ s keramickými obklady vzhledu režného zdiva. V těch jsou umístěna přímo osvětlená schodiště a výtahy (ekolog - purista by je u objektů s pouhými dvěma patry nejspíš označil za nadbytečné). Zvnějšku je ale hmota domů rozčleněna ještě vystupujícími či naopak zapuštěnými balkóny či terasami i sedlovou střechou (na jejich jižní straně jsou umístěny solární panely). Toto členění je opticky umocněno kombinací režného zdiva a stěrkové omítky v pastelových barvách.

Z hlediska architektury či urbanistiky je největší devizou projektu to, jak bezproblémově zapadá do svého okolí, které tvoří standardní, nízkopodlažní venkovská zástavba, a to i přes větší výšku - méně pozorný návštěvník ho na „návsí“ musí hledat. Architektům naopak lze určitě vyčíst absenci přírodních materiálů, které by se u „ekologického“ projektu předpokládaly. Kromě dřeva na pergolách teras a gabionových zídek v DM 4 chybí. „Dřevo nemají ani developeři, ani stavaři rádi. Je to nestálý materiál a záruční lhůty jsou tvrdé,“ vysvětluje Martin Sladký.

### **Měcholupská nízkoenergetika**

Dolní Měcholupy jsou pro developerskou společnost JRD téměř domovskou lokalitou. „Ve stadiu výstavby tady máme ještě další tři menší projekty, označené Dolní Měcholupy 5 až 7. Pro odbornou veřejnost i naše klienty bude zajímavý zejména první z nich. V něm bude během letních měsíců tohoto roku možnost krátkodobého vyzkoušení bydlení v pasivním bytu,“ říká Jan Řežáb.

Pražská předměstí, což je pojem, který se v posledních letech rozšířil o pár desítek kilometrů, jsou mezi developery z pochopitelných důvodů populární, byť některá více a některá méně. Východní okraj Prahy zelenou rekreační oblastí rozhodně není, nicméně Dolní Měcholupy samotné billboardovo-skladištní sněti, která se z metropole šíří směrem k Říčánům, tak trochu unikly a jistý půvab nepostrádají. Bytový komplex se nachází v dobře udržované části obce, která si dodnes jak charakterem, tak výškou zástavby udržela venkovský ráz. Ten si v jisté míře zachovalo i nejbližší okolí, které ovšem nabízí leccos navíc. Mj. si tady přijde na své příznivec moderního industriálu, zajímavé jsou například nedaleké hostivařské filmové ateliéry. Stavební lahůdky trochu jiného typu jsou ostatně k vidění i z oken DM 4 - třeba nedaleký, hodně nepovedený bytový dům, zjevně dědictví po chaotické a neřízené výstavbě devadesátých let.

### **Být a nebýt v Praze**

Husté osídlení a blízkost Prahy má zásluhu na dostatečné nabídce obchodu a služeb, naproti tomu zjevnou vadou na kráse je vysoce frekventovaná výpadovka na Říčany, která vede přímo přes střed obce (problém má vyřešit pražský okruh). Spojení s hlavním městem, kam nepochybně Dolnoměcholupští často, ne-li denně dojíždí, je únosné, pro nemotoristy ho představuje autobusová linka k metru. Sečteno: z hlediska realitní mantry „lokalita, lokalita, lokalita“ jsou v pražském okolí Dolní Měcholupy volbou spíše nadprůměrnou - hlavně díky ještě stále trvající venkovské atmosféře, snadné dostupnosti Prahy a slušné infrastruktuře. To spolu s kvalitou projektu DM 4, v některých směrech unikátní, je zjevně dobrým prodejním argumentem. Podle J. Řežába bylo 80 % bytů prodáno na papíře, zbytek ve stadiu hrubé stavby. DM 4 ovšem má referenci ještě pádnější: byt v něm má sám ředitel developerské firmy.

---

27.01.2010 09:07, SF / Petr Bým