

Žižkov - dobré místo pro život



Author: Jiří Chvátal | Published: 21.05.2007

Čtyři etapy rozvoje Žižkova



Skutečný rozvoj území dnešní Prahy 3 začal podle starostky zbouráním městských hradeb. Tento akt, kterým se k hlavnímu městu připojilo mnoho okolních obcí, představoval první mohutný impuls pro rozvoj. Druhým impulsem byl vznik první republiky. Konec dvacátých a začátek třicátých let je obdobím, kdy se zde stavěly architektonicky kvalitní domy. „Dalším impulzem byla doba po druhé světové válce, koncem padesátých let, kdy se Žižkov „rozlil“ za Ohradu k Jarovu,“ uvedla Milena Kozumplíková.

Pak přišla doba bourání, kdy měl být Žižkov od Prokopovy ulice až po Hrabovku srovnán se zemí, aby uvolnil místo pro šestiproudou dálnici. Naštěstí k tomu nedošlo a na vybouraných parcelách byly postaveny panelové domy, které dnes dělají současnému vedení radnice dost starostí.

Velmi silný impuls pro další rozvoj území Prahy 3 vznikl po roce 1989, kdy na obce přešel zákonem 172 poměrně velký majetek státu. V režii městské části proběhly restituice - na území Prahy 3 to představovalo 1200 objektů. A soukromí majitelé se snažili své nemovitosti zvelebit.

Ve druhé polovině devadesátých let, kdy všechny větší parcely na vnitřním území Prahy byly postupně prodány a zastavovány, se soustředil zájem investorů na vnitropražské obvody nedaleko od Václavského

náměstí. To platí jak o Karlínu, kterému svým způsobem pomohly i povodně, tak i o městské části Praha 3.

Rozvoj ve druhé polovině devadesátých let se ubíral podle Mileny Kozumplíkové dvěma směry. Ten první představovaly komornější projekty, mezi něž můžeme řadit zástavbu Jeseniovy ulice, výstavbu rodinných domků v oblasti Vackova, ale spadá sem i projekt městské části na revitalizaci menších panelových domů systémem rekonstrukce, nástavba na ploché střechy domů a následný prodej.



S postupem času se soustředil zájem investorů na větší projekty, což představuje druhý směr rozvoje. Jedná se o velké projekty reprezentované [Central Parkem](#) a Nákladovým nádražím Žižkov. 35 hektarů ve vzdálenosti 20 minut od Václavského náměstí rozhodně není zanedbatelnou výměrou. To je také podle starostky Kozumplíkové důvod, proč jak [Central Parku](#), tak Nákladovému nádraží věnuje městská část svou pozornost.

Nákladové nádraží je v centru pozornosti

Zdeněk Fikar z odboru územního rozvoje MČ Praha 3 informoval o tom, že radnice ustavila výbor pro územní rozvoj, který se vyjadřuje ke všem důležitým projektům. Největší rozvojovou oblast představuje Nákladové nádraží a jeho okolí, které do budoucna může zvýšit počet obyvatel Prahy 3 ze současných zhruba 70 000 na 85 000, což představuje značný nárůst, který je třeba zabezpečit nejen po technické stránce, ale i ze zdravotních a dopravních hledisek.



Vítězem výběrového řízení na rozvoj tohoto největšího urbanistického projektu v Praze se stala akciová společnost Sekyra Group. Leoš Anderle, výkonný ředitel firmy pro oblast developmentu, připomněl bohaté tradice Sekyra Group v rozvoji území brownfieldu, což, jak zdůraznil, poskytuje jeho společnosti kvalifikaci pro splnění tak náročného úkolu, jakým bezesporu oblast Nákladového nádraží je. Hlavním cílem společného podniku Českých drah a Sekyra Group, který bude za účelem developmentu vytvořen, je vypracování a schválení nové koncepce využití této lokality a její revitalizace.

Areálu v současnosti dominuje rozlehlá administrativně-skladová budova ve funkcionalistickém slohu, takže jednou z otázek je, zda budovu do nové koncepce začlenit či nikoli, což bude nepochybně i tématem diskusí s městskou částí a s pražským magistrátem. „Předběžně jsou zpracovány dvě varianty rozvoje, kde ve variantě A jsme v severní části uvažovali o uzavřených blocích, které by navazovaly na zmíněnou administrativní budovu, ve variantě B by severní část byla využita téměř výhradně pro bytovou výstavbu,“ uvedl Leoš Anderle.

Když se malé projekty stanou velkými



Diskuse se poté stocila k rezidenčnímu trhu. Alena Zinnerová připomněla, že Žižkov v minulosti lidé chápali jako nepřilíš reprezentativní a zanedbanou čtvrť, ale že vedení žižkovské radnice se už řadu let snaží o změnu tohoto image, čemuž významně napomáhají i nové developerské projekty. Vedle významných komplexů, jako například [Central Park na Parukářce](#), mění tvář Žižkova i zdánlivě drobné projekty zahrnující revitalizaci a nástavby panelových činžovních domů. V minulých dnech byly například slavnostně předány nástavby v ulici Pod lipami, jejichž investorem byla žižkovská radnice.

Myšlenka revitalizace menších panelových domů se začala podle starostky Kozumplíková rodit na radnici Prahy 3 někdy v roce 1995. Byla výsledkem debat, jestli panelové domy prodávat nájemníkům v tom stavu, v jakém se nacházejí, anebo zda domy opravit, rozšířit nástavbami a teprve pak je prodat. Nakonec zvítězila koncepce, kdy se panelový dům nejprve zrekonstruuje od společných částí domu až po jednotlivé byty. To znamená, vymění se pověstná umakartová jádra, rozvody, ale zároveň se vyřeší i zateplení včetně výměny oken. V rámci rekonstrukce se přistaví výtahy a architektonicky dobře zpracované nástavby. Co tím městská část sleduje?

„Chceme, aby Praha 3 vypadala pěkně a aby se tu obyvatelům lépe žilo,“ říká Milena Kozumplíková a dodává: „Samozřejmě nám jde i o to, aby energetická náročnost opravených domů byla daleko menší a aby se zvýšila tepelná pohoda bytů i v době letních veder, což se podařilo.“



Pohodu bydlení zvýšilo i vybavení domů výtahy, zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že v současné populaci revitalizovaných sídlišť převažují lidé ve věku 60 let a více. Rekonstrukce byly financovány s přihlédnutím k následnému prodeji bytů. Stávající nájemci, kteří bydleli v domě zhruba 40 let, dostali slevy z cen stanovených znaleckým posudkem, takže jsou schopni si byty koupit. Ceny nových bytů vzniklých nástavbami byly stanoveny výběrovým řízením na základě nákladů vynaložených na výstavbu.

Michal Šourek ze společnosti MS architekti, která nástavby projektovala, v této souvislosti ocenil, že takto komplexně pojatá revitalizace panelových domů spojená s nástavbami, svým rozsahem nově postavených bytů vlastně posouvá celý původně malý projekt mezi významné projekty rozvoje území městské části. Tímto pozitivním „zahušťováním“ sídlišť se podle jeho slov navíc vytvářejí podmínky pro zkvalitnění občanské vybavenosti v podobě restaurací, obchodů a dalších služeb.

Bydlení pro náročné



O jedné z nových dominant Žižkova a zároveň o největší investici na rezidenčním trhu v Praze ve výši 3,7 miliard korun, informoval ředitel marketingu společnosti CPP Development, Tomáš Zykán. [Central Park Praha](#), který vzniká Na Parukářce, je v současnosti v nejintenzivnějším stadiu výstavby. Projekt nabídne celkem 520 bytů přepokládané komunitě dvou tisíc lidí. Vzhledem k ceně bytů půjde o náročnou

kosmopolitní klientelu, u níž lze předpokládat i vyšší nároky na úroveň poskytovaných služeb, což by mohlo přinést další zkvalitnění života v této městské části.

Součástí projektu je soukromý park o velikosti 2,5 ha obývaný rezidenty a navazující na veřejnou část Parukářky. První část projektu, zhruba 150 bytů, bude dostavěna ještě letos a celý areál by měl být dokončen do léta příštího roku.



Při výstavbě bylo od počátku záměrem, aby se zachovala co největší zatravněná plocha, aby se zeleň nelikvidovala zástavbou. Kromě věžových domů budou součástí areálu i menší hybridní domky s vlastní garáží a předzahrádkou. Důležité je podle Zykánových slov propojení projektu s městskou částí, což potvrdila i řada novinových článků, které psaly o tom, jak [Central Park](#) mění podobu Prahy 3.

„Společnost CPP Development se cítí být součástí Prahy 3 a proto podporuje nejen společenské akce, které rozvíjejí povědomí o této městské části, ale i nadační fond pro rozvoj této oblasti,“ zdůraznil Tomáš Zykán.

Jiným, byť rozsahem daleko menším projektem pro náročné klienty, který vyrůstá na Praze 3, je [Rezidence Prokopova](#), o níž informovala Marta Fejtková ze společnosti TORINO-PRAGA Invest. Jde o propojení koncepce rezidenčního bydlení s koncepcí hotelu reprezentovanou hlavně čtyřadvacetihodinovou recepční službou a vybavením společných prostor tak, že navozují pocit hotelového bydlení.

Důležitou roli v přitažlivosti projektu hraje podle Fejtkové smysl pro detail a proto firma oslovila architektu Barboru Škorpilovou ze studia Mimolimit. Aby objekt nepůsobil jako betonový monolit, byla zvolena členitá fasáda rozdělená do čtyř segmentů. Rezidentům by měly být běžně dostupné služby jako prádelna, koloniál a vzkazová služba.

Jedinečnost bydlení v [Rezidenci Prokopova](#) má zdůraznit i zvolený design a proto byla řada prvků navržena speciálně pro tento projekt. Týká se to vstupních dveří do bytů, dveřního kování i sanitárního vybavení. Ceny bytů se pohybují v rozmezí 67 tis. Kč - 95 tis. Kč/m².



Kvalitní čtvrť, jak zdůraznil Tomáš Zykán, by měla být dobrá nejen pro developery, ale pro podnikatele obecně; měla by přitahovat turisty a další investice nejen do nemovitostí. Firmy by měly mít zájem, aby tu měly své pobočky nebo kanceláře a komunitu lidí, kteří zde bydlí, by měl spojovat určitý širší společný záměr. Proto je důležitá spolupráce radnice, developerů a investorů. Jeden ze způsobů spolupráce vidí společnost CPP Development v podpoře Nadačního fondu pro rozvoj Prahy 3, jehož smyslem je stimulovat věci, které se týkají veřejných prostor, zeleně, urbanistického rozvoje, kulturních akcí, osvěty, architektury atd. Radnice Prahy 3 chce podle Mileny Kozumplíkové aktivně spolupracovat se všemi, kdo významným způsobem utvářejí pohled na tuto městskou část. „Bydlení to není jen byt, ve kterém žijeme a komfort, který tam máme, ale vše, co nás obklopuje od chvíle, kdy vyjdeme z domu. Buď vidíme nebo nevidíme pěkné chodníky, dostaneme se rychle nebo pomaleji do centra města či do jiné destinace, procházíme hezkým parkem anebo jdeme kolem domů, které nejsou úplně v pořádku,“ říká starostka Kozumplíková.

Radnice pochopitelně musí zastávat zájmy všech občanů Prahy 3, čili musí být tím, kdo některé extrémní návrhy všemi možnými prostředky koriguje; kdo se snaží, aby doprava byla pro občany Prahy 3 únosná. Mnohdy je to nepopulární, což platí pro plánované zóny placeného stání, ale i pro situace, kdy si občané v některých místech budou muset pronajmout garáž, aby měli kde parkovat.



Velmi důležitým prvkem, který přináší lidem radost a relaxaci, je zeleň. Proto také radnice zeleň velmi intenzivně podporuje. Podporuje ji nejen běžnou údržbou, ale i tím, že v oblasti kolem Viktorie Žižkov vzniká nový park Rajska zahrada. I soukromý investor by se podle Mileny Kozumplíkové měl starat o zeleň, která je v bezprostředním okolí jeho investiční akce.

V souvislosti s novými investičními akcemi je možné hovořit i o takových záležitostech, jako jsou třeba školky. V okamžiku, kdy někde vznikne velký počet bytů, může městská část navrhnout investorovi, aby se zabýval i touto záležitostí. Může mu navrhnout, aby procento zeleně bylo vyšší, než ukládají normy. Aby výškové budovy byly - tam kde je to žádoucí - nižší.

„Pokud bychom například v historické zástavbě umožnili vyrůst osmi, devítipatrovému domu, nebylo by to nejkrásnější. Úkolem radnice je, aby domluvou s investorem působila jak ve prospěch investičního záměru, tak ve prospěch všech občanů městské části,“ zdůraznila Milena Kozumplíková.

21.05.2007 09:55, Jiří Chvátal

Stavební
forum