

NOVÝ BYTOVÝ DŮM NA VÍTĚZNÉM NÁMĚSTÍ

MODERNÍ VARIANTA PROTILEHLÉ BUDOVY GENERÁLNÍHO ŠTÁBU – TAK LZE JEDNODUŠE POPSAT VZHLED NOVÉHO BYTOVÉHO DOMU, KTERÝ MÁ STÁT V PROLUCE NA VÍTĚZNÉM NÁMĚSTÍ MEZI ULICEMI JUGOSLÁVSKÝCH PARTYZÁNŮ A VERDUNSKÁ.

Po vyřešení sporů mezi městskou částí a investorem schválili zastupitelé na svém prosincovém jednání odprodej pozemku na Vítězném náměstí společnosti Vítězná náměstí, a. s., za 120,3 miliony korun. Další 39,4 miliony korun poplynou do radniční kasy za uhrazení starších dluhů a obě strany se dohodly i na tom, že městská část dostane ročně devět milionů z pronájmů komerčních prostor v přízemí domu. Nic tedy nebrání tomu, aby v proluce začala stavba bytového domu od studia Jakub Cigler Architekti. „S tímto studiem jsme už několikrát spolupracovali, jsou autory administrativní budovy Florentinum, kde sídlí naše společnost, připravovali

pro nás projekt Waltrovka. Především však jde o renomované a kvalitní architekty a my si myslíme, že dostavba Vítězného náměstí si renomé a kvalitu zaslouží,“ vysvětluje Lukáš Techl z Penta Investments, která je polovičním vlastníkem společnosti Vítězná náměstí, druhým vlastníkem je společnost Kaprain.

INSPIROVÁNO GENERÁLNÍM ŠTÁBEM

Po nadměrné komerční budově Line, pro níž se vžilo označení Lední medvěd, má nyní na Vítězném náměstí vyrůst nový bytový dům. „Dejvice jsou přece jen rezidenční čtvrtí, bytový dům se sem hodí lépe. Navíc jde o dostavbu, která navazuje na dva bytové domy, přišlo nám tedy logické postavit zde objekt se stejnou funkcí – bytový dům s občanskou a obchodní funkcí v prvním patře,“ říká zástupce investora Lukáš Techl. Dům vyplní jednu osminu kvadrantu, která nyní slouží jako nevzhledná parkovací plocha. Architekti se od počátku drželi urbanistických zásad, které navrhl Antonín Engel v zastavovacím plá-





nu v dvacátých letech minulého století. Stavba odpovídá i aktualizovanému regulačnímu plánu z roku 1995, který sice nakonec nevstoupil v platnost, ale zpřesňuje Engelovu koncepci. Zde jsou přesně uvedené hranice zástavby, výšky říms, střech a podobně. Nový bytový dům na Vítězném náměstí tyto zásady dodržuje.

„Při navrhování jsme vycházeli z protilehlé budovy Generálního štábu. Jde o dům s výrazným vertikálním členěním, které jsme chtěli zachovat, jen mu dodat moderní formu, a tu urbanistickou ponechat,“ říká architekt Tomáš Kučera, který spolu s architektem Ondřejem Hrozinkou měl ve studiu Jakub Cigler Architekti tuto stavbu na starost. Autoři záměrně nenavrhovali historizující dům, tedy co možná nejpřesnější kopii Generálního štábu, protože moderní forma reflektuje současné potřeby rezidentů i obyvatel v blízkém okolí mnohem lépe.

STEJNÝ PŮDORYS I VÝŠKA

Půdorys bytového domu přesně kopíruje půdorys Generálního štábu. Shodných prvků je zde

k nalezení více. Hlavní římsa se nachází ve stejné výšce jako římsa armádní budovy a římsy okolních budov na náměstí. Římsy na bočních fasádách v ulici Verdunské a Jugoslávských partyzánů zase navazují na přilehlé objekty. Také výška domu je stejná jako budova Generálního štábu a to samé lze říci o sedlové střeše, kdy vertikální lamely kopírují tvar a sklon jeho střechy. Do vedlejších ulic se výška domu snižuje tak, aby plynule navázala na sousední objekty. Na pohled je nový dům rozčleněn na tři: hlavní – otočený na Vítězné náměstí – doplňují dva nižší boční. Tak se lépe podařilo stavbu začlenit do nedokončeného bloku. Architekti také dodrželi i hloubku domu stejnou jako u okolních staveb, tedy 16,5 metru. Dům tedy nijak výrazně nezasahuje ani do vnitrobloku.

DOSTATEK GARÁŽÍ PRO VŠECHNY BYTY

Dům z hlediska využitelnosti odpovídá koeficientu zastavěnosti I, stejně je to určeno v územním plánu. Bytový dům bude mít dvě

podzemní podlaží, která budou sloužit jako garáže s přibližně 140 parkovacími místy a technické zázemí. V přízemí se nachází nejen hlavní vstup do domu, ale především variabilní prostor pro obchodní a občanskou vybavenost či služby a jedna větší obchodní jednotka, kde je plánována prodejna potravin, která v této lokalitě chybí.

Nad ním je osm pater bytů – šest klasických a dvě ustupující v střešní části. Vznikne zde skoro stovka bytových jednotek, zhruba polovina z nich bude mít dispozici 1+kk a 2+kk.

Pod střechou se budou nacházet dva velké mezonetové 5+ kuchyňský kout. Na jeden byt tak připadá jedno až dvě parkovací místa v suterénu.

ŘEŠENÍ DOPRAVY

Vjezd do objektu je navržen z Verdunské ulice, z boční části domu. „Přízemí nejen našeho domu, ale i ostatních budov na Vítězném náměstí tvoří obchody, kavárny a další komerční a společenské prostory, a to jsme chtěli zachovat.“

vat. Vjezd do garáže z kteréhokoliv jiného místa by narušil parter v této velmi atraktivní lokalitě," vysvětluje rozhodnutí architektů Tomáš Kučera. Z Verdunské pak bude i druhý vchod do domu a jeho technického zázemí.

Stavba domu si vyžádá úpravu dopravy v okolí. „Už je projednané s dotčenými orgány státní správy, že dům bude dopravně napojen z ulice Jugoslávských partyzánů i z Vítězného náměstí. Tímto opatřením nebude nadměrně zatěžován provoz v okolních ulicích," vysvětluje architekt.

Dojde také ke kultivaci a zpomalení křižovatky Verdunská a Vítězného náměstí, kde bude vozovka v jedné úrovni s chodníkem, což zjednoduší pohyb chodců, zároveň zde budou instalované prahy pro zpomalení provozu.

Myslelo se samozřejmě i na zásobování prodejny potravin a dalších komerčních prostorů v přízemí. Ve Verdunské ulici bude vytvořeno místo, kde bude moci zastavit menší zásobovací vozidlo se zbožím. Další plocha je ke stejnému účelu vyhrazená v ulici Jugoslávských partyzánů. I pro toto řešení už má dům kladné stanovisko všech dotčených orgánů státní správy.

ZELENÝ VNITROBLOK

Dostavbou domu dojde k uzavření stávající zástavby a vznikne zde vnitroblok, který bude sloužit obyvatelům nového domu. Investor plá-



nuje celý prostor mezi domy upravit, vznikne zde klidová zóna se zelení, vzrostlými stromy, vodním prvky a podobně. Majitelé stávajících bytů tak získají místo výhledu na parkoviště, který mají nyní, výhled do parku, což bude jistě benefit i pro ně.

Nový bytový dům na Vítězném náměstí má už všechny potřebné souhlasy dotčených orgánů, projekt schválili i památkáři. „Po dokončení již probíhajících projekčních prací může stavba začít. Předpokládáme, že se tak stane na začátku příštího rok," dodává Lukáš Techl.



GENERÁLNÍ ŠTÁB

Dle původní Engelovy koncepce měla být budova na dotčeném pozemku osovým protějkem budovy generálního štábu. V dobových plánech byla tyto dvě budovy stejně pouze zrcadlově otočené. Budova generálního štábu se vyznačuje zakroužčenou hmotou i valbovou střechou a výrazným vertikálním členěním reflektujícím klasické architektonické kánony.



Jako východí princip architektury nové budovy je daná forma definovaná budovou generálního štábu. Budova generálního štábu se vyznačuje zakroužčenou hmotou i valbovou střechou a výrazným vertikálním členěním reflektujícím klasické architektonické kánony.



Jak hodnotíte řešení dostavby Vítězného náměstí?



MARIÁN HOŠEK / KDU-ČSL

Dostavba Vítězného náměstí se diskutuje více než 20 let, byla předložena řada návrhů, které předpokládaly různé pohledy na funkci, způsob financování nebo samotný vzhled budovy. Ani jeden z nich nakonec nebyl úspěšný a poslední – Lední medvěd – byl důkazem snahy maximalizovat ziskovost a prosazoval efektní tvar budovy, která se vymykala charakteru okolní zástavby tak, jak ji navrhl arch. Engel a nerespektovala stanovené limity. Současný návrh mi proto připadá nejvhodnější, a proto jsem souhlasil s transakcí, kterou navrhla rada po důkladné debatě na komisii k tomuto zřízení. Funkce bydlení s veřejným prostorem ve spodních podlažích odpovídá potřebám i možnostem tohoto místa. Radnice si také zachovává prostor pro veřejnou vybavenost. Transakce má komplikované předpoklady vzhledem k minulým smlouvám s neúspěšným zájemcem výstavby, a proto se mi odhad ceny nakonec jeví jako reálný.



PETR PÍŠA / ZELENÍ

Radniční koalice po dlouhých letech vyřešila problém severovýchodní části Vítězného náměstí. Na prázdné parcele tak vznikne uměřená stavba bytového domu, nikoli předimenzovaný kancelářský projekt známý jako Lední medvěd. Přesto zůstává mnoho otázníků. Proč byla na poslední chvíli pozměněna dohoda s investorem, bohužel v neprospěch radnice? Městská část totiž přijde o prostory pro plánované prezentační centrum, přesto se ve smlouvě nepřímo zavazuje k jeho vybudování. Podle smlouvy se dále radnice vzdává připomínek, které by mohla uplatňovat v rámci územního řízení, přitom investorovi jsou ve smlouvě ponechána zadní vrátka, aby projekt ještě mohl přepracovat – nedbalost, nebo záměr? A proč vyvíjela radniční koalice spolu s opoziční ČSSD enormní úsilí k tomu, aby snížila až o 80 milionů cenu, kterou je pozemek oceněn a ze které se mimo jiné vypočítává daň?



IVAN HRUZA / KSČM

Neznám nikoho, kdo by odmítal dostavbu Vítězného náměstí mezi ulicemi Jugoslávských partyzánů a Verdunská. Přitom mezi občany nepanuje shoda v tom, co by tam mělo vzniknout, jak by nová budova měla vypadat a čemu by měla sloužit. Klíč k rozhodování měla samospráva Praha 6, která ale vyšla vstříc developerovi.

vi. Většinou zastupitelů bylo schváleno usnesení o uzavření smlouvy budoucí na prodej tamních městských pozemků. Navíc ZMČ P6 ze dvou znaleckých posudků ke stanovení ceny upřednostnilo ten, který určil cenu obvyklou o 82 milionů korun nižší, než druhý posudek. Komunisté takovouto politiku odmítají a převod pozemků na developera nepodpořili.



MARTIN POLÁCH / ANO

Po neuvěřitelných 70 letech od svého vzniku bude Vítězné náměstí zase o kousek blíže podobě náměstí, díky zastavění naší proluky. Návrh bytového domu s parterem plným služeb je přesně to, co náměstí potřebuje – život. V přízemí vznikne tolik postrádaná prodejna potravin a další služby. Je pravda, že pan architekt Engel vymezil půlkruhovou část náměstí pro majestátní a reprezentativní funkce, ale popravdě – co přináší budova generálního štábu armády ČR pro fungování náměstí? V tomto jsme souhlasili s odklonem od původního konceptu. Po excentrickém návrhu budovy LINE (přezdívané Lední medvěd), která kašlala na urbanismus a původní regulace, zde máme návrh, který naopak respektuje základní regulativy hmot, jako je uliční čára, výška korunní římsy, sedlový tvar střechy či výška hřebene, a přesto je ve svém moderním důstojným protějškem budovy generálního štábu. Projekt je dle mého názoru velmi dobrý.



JAN LACINA / STAN

V prosinci se na zasedání zastupitelstva po dlouhých letech zmaru podařilo odstranit další nášlapnou minu, kterou nám tady zanechalo předešlé vedení radnice. Dohoda zní následovně: soukromý investor i radnice stáhnou žaloby, investor doplatí dluhy na nájem /skoro 40 milionů/ a na Kulaťáku vznikne místo původně plánovaných kanceláří bytový dům, v jehož přízemí vzniknou obchody – hlavně velmi chybějící velké potraviny. Dlouhodobý výnos z obchodních prostor v přízemí objektu, které Praha 6 transakcí získá, by neměl být nižší než 9 milionů ročně. Tleskám panu starostovi jako architektovi této transakce.



MILOŠ BALABÁN / ČSSD

Dostavba Vítězného náměstí bude dokončena. Mezi ulicemi Verdunská a Jugoslávských partyzánů se nepostaví „lední medvěd“, nýbrž bytový dům s prostory k veřej-

nému využití a supermarketem. Stavět ve zdejší zástavbě není jednoduché a občané tak mají právo se dozvědět o novém domu co nejvíce informací. Platí to i omezeních, které si stavba vyžádá, hlavně dopravy a zábořech veřejných prostranství. Výstavba zvýší i hladinu hluku a prašnost. Na místě je dialog mezi občany, radnicí a investorem o co největší eliminaci všech nepříznivých dopadů. A též o budoucí podobě dopravy a zásobování. S ohledem na propustnost přilehlých ulic i „Kulaťáku“ je to otázka zásadní.



JAROMÍR VACULÍK / TOP 09

Vyřešit dostavbu objektu na Vítězném náměstí byla jedna z priorit TOP 09. Lední medvěd byl pohřben bez poct. Po dlouhých náročných jednáních s investorem vyrostl na centrálním náměstí dům, který splňuje základní limity výšky, hmoty i zastavěnosti. Co je však nejdůležitější, bude to bytový dům. Pro občany budou v přízemí k dispozici velkoprodejna potravin, po které tolik volají, a další obchody pro zlepšení kvality služeb v centru Dejvic. Rovněž zde budou prostory pro potřeby radnice. Všechny komerční prostory budou ve vlastnictví městské části Praha 6. Na tomto projektu je nutno rovněž zmínit velice kvalitní spolupráci s opozicí, s většinou politických stran. Jsme přesvědčeni, že jsme dosáhli skvělého výsledku a nyní se těšíme až bude výstavba dokončena.



JAKUB STÁREK / ODS

Dostavba severovýchodního kvadrantu bytovým domem je správný krok a mělo se to stát již dávno. Vítězné náměstí je potřeba dostavět, bez toho nebude skutečným náměstím. Mezinárodní soutěž na jeho dostavbu je taky dobře. Vždyť kde jinde v Praze, máme šanci dát prostor světové architektuře. Praha 6 má na to stát se výkladní skříní Prahy, musíme proto však něco dělat. Jedna věc mě však mrzí a z jedné mám obavu. Mrzí mě, že to řešíme až teď. Doprování situace na Kulaťáku je tristní. Přitom jsme už nyní mohli jezdit po jeho obvodu, po propojení Evropská – Svatovítská. Vše bylo připravené, ale koalice se rozhodla ustoupit Zeleným, projekt přepracovat, a tím zahltil Kulaťák kolonami aut. Obavu pak mám z prohlášení, že z Kulaťáku uděláme nové Trafalgarské náměstí. Něco takového mohl z úst vypustit jenom někdo, kdo Trafalgarské náměstí nikdy neviděl ani z letadla. Doufám, že je to jen mediální šum, a ne zcestná představa některých našich radních.