

Architektka Jiříčná představuje svůj záměr na Žižkově a po diskusích pak svůj projekt upraví a dopracuje

Praha, 16. září 2019 – V květnu byl poprvé představen záměr vyšších rozvlněných staveb od světoznámé architektky Evy Jiříčné. Ta zvítězila v mezinárodní architektonické soutěži na řešení Centra Nového Žižkova, které se zúčastnilo 98 ateliérů z 30 zemí celého světa. Architektka Jiříčná chce svůj soutěžní návrh nyní dále prezentovat veřejnosti, politikům a úřadům a chce s nimi diskutovat o jejich názorech. A po těchto diskusích pak svůj projekt upraví a dopracuje do finální podoby pro schvalovací proces.

„Jako investor tohoto projektu jsem se spolu s architektkou Jiříčnou účastnil veřejných prezentací a diskusí. A jsem moc rád, že se tento záměr většině lidí líbí. Ale také vidím, že tento soutěžní návrh má i své hlasité odpůrce. To je ale zcela přirozené u každého většího a exponovaného projektu. Víím, že paní architektka Jiříčná všechny tyto názory vnímá a přemýšlí o nich pro konečnou úpravu a dopracování projektu,“ řekl Dušan Kunovský, zakladatel a šéf největšího rezidenčního stavitele Central Group.



Sbírat názory a diskutovat o svém záměru chce architektka Jiříčná do října. Na začátku příštího roku by už mohla být hotova finální verze projektu. V úvahu připadá i zpracování více variant pro finální posouzení a rozhodnutí. Zatím byl prezentován jen zjednodušený soutěžní návrh v základní grafice.

Nové byty a velkorysé veřejné prostranství

Soutěžní návrh Centra Nového Žižkova od architektky Jiříčné se skládá ze tří částí: městského bloku s dostupnými byty a mateřskou školkou, tří rozvolněných vyšších budov s nadstandardním bydlením a velkorysého veřejného prostranství, které zaujímá téměř 70 procent plochy celého pozemku. Právě veřejný prostor se zelení, fontánou, uměleckými díly, mateřskou školkou a skutečně živým parterem staveb považuje autorka za to nejdůležitější na celém projektu.



Její záměrem bylo vytvořit skutečně nové centrum pro široké okolí, kde bude převážně bydlení, ale v přízemních komerčních prostorech a na veřejných prostranstvích bude plnohodnotný metropolitní život. Budou zde služby, obchody, restaurace a kavárny s venkovním posezením. Cílem je, aby to bylo velmi příjemné a vyhledávané místo pro relaxaci a setkávání pro lidi ze širokého okolí.

Prezentace projektu a diskuse s veřejností

Záměr Evy Jiříčné a jejího ateliéru AI • DESIGN už byl veřejně prezentován a diskutován v Galerii kavárny Louvre v červnu a pak také v Centru současného umění DOX v červenci, kdy proběhla také televizní debata. Další veřejná prezentace a diskuse je plánována v rámci architektonického festivalu reSITE v září. Na podzim by měla být k dispozici už i přehledná maketa tohoto projektu, která určitě pomůže lépe si reálně představit novou stavbu a vznikající velký veřejný prostor.

Na podzim by architektka Jiříčná svůj záměr také ještě ráda prezentovala a diskutovala přímo s občany Prahy 3. Projekt už byla osobně představit vedení této městské části, ale diskuse s lidmi v místě je pro ni klíčová. Ohledně podmínek rozvoje této lokality investor už v roce 2017 uzavřel s městskou částí Praha 3 smlouvu o spolupráci, na jejímž základě zde například vybuduje mateřskou školku s velkou zahradou a zřídí zde také velký veřejný park.

Zadávací podmínky soutěže

Územní plán v současnosti určuje pro toto intenzivně zastavěné území specifickou telekomunikační funkci a nestanoví žádnou regulaci ohledně koeficientu nebo výšky pro zástavbu. Protože současné stavby jsou již pro svůj účel nevyužitelné, není aktuální ani zachování telekomunikační funkce. Technologie se totiž od 80. let minulého století zcela zásadně změnily. Pro nové využití tohoto území zde bude muset proběhnout změna územního plánu a pro ni by výsledky proběhlé mezinárodní architektonické soutěže mohly být podstatným výchozím podkladem.

Velkou mezinárodní soutěž, která proběhla ve formě workshopu, připravoval investor téměř rok a záměr důkladně diskutoval se zástupci Prahy 3, mnoha odborníky a také v rámci poroty soutěže. Nejnáročnější bylo podle něj stanovení zadávacích podmínek pro řešení nových staveb.



„Protože územní plán neurčuje pro toto území žádnou regulaci ohledně kapacit ani výšky pro novou zástavbu, bylo rozhodnuto zadat kapacitu vycházející z objemu stávajících staveb na pozemku a výšku omezit 100 metry, což je strop připravovaného Metropolitního plánu. Také se stanovilo, že stavby nesmí jakkoliv zasahovat mimo stávající zastavěné území a že musí vytvářet velký veřejný prostor se zelení. To jednoznačně vyplývalo z požadavku představitelů Prahy 3 a shodli jsme se na tom i v rámci poroty. Jinak bylo zadání pro soutěžící hodně volné,“ popsal průběh soutěže Kunovský.

„Jako rodilý Pražák mám Žižkov moc rád pro jeho svéráznost a myslím, že je to skvělé a velmi perspektivní místo pro život,“ dodal Kunovský. Proto také Central Group v této městské části hodně investuje. Ve svých nově připravovaných projektech klade velký důraz na spolupráci s předními architekty, na vytváření kvalitního veřejného prostoru a doplnění bydlení také mixem dalších funkcí pro plnohodnotný metropolitní život.

„Moc nám záleží na tom, aby místní lidé vnímali pozitivní přínos našich nových projektů pro jejich městskou část. A plně chápeme jejich obavu z toho, aby se naše nové projekty nestaly jen dalšími místy převážně pro investice cizinců, jak se to stalo u některých větších bytových projektů v této městské části,“ uvedl šéf Central Group. Podle něj je velmi důležité, aby to byla živoucí místa pro různé lidi - mladé i starší, bohatší i méně majetné, Čechy i cizince.



Central Group vyhodnocuje i možné způsoby, jak při prodeji bytu zvýhodnit lidi z okolí a klienty, kteří si sem přihlásí trvalé bydliště. „To, že přímo v rámci našich projektů Parková čtvrť i Centrum Nového Žižkova budou i nové mateřské školky a velké parky potvrzuje, že nám jde skutečně o vytvoření příjemných míst pro život a ne jen projekty pro investory nakupující byty pro jejich další zhodnocení,“ popsal záměr Kunovský.

Výška nepřesahuje 100 metrů

Při posuzování a schvalování projektu bude určitě jedním z hlavních témat výška navrhovaných staveb a jejich hmoty. Navrhované podlažní plochy projektu vycházejí z objemu stávajících staveb stojících na tomto pozemku. Co se týká výšky, tak tři vyšší budovy projektu jsou odstupňované zhruba na 80, 90 a necelých 100 metrů, a to vždy po třech patrech. Tato postupná výšková gradace tří staveb hraje roli zejména v dálkových pohledech na budovy, kdy zde nedominuje jeden výškový solitér, ale spíše vzniká "kupa" komplexu více staveb.

Stávající stavba na pozemku (dřívější Ústřední telekomunikační budova) je vysoká 96 metrů a v době svého dokončení v roce 1980 byla nejvyšší budovou tehdejšího komunistického Československa. Kvůli extrémně vysokému množství škodlivého azbestu bude muset být tato stavba zbourána a ekologicky zlikvidována.



Lidé jsou ale na tomto místě na určitou výškovou dominantu zvyklí, což tuto lokalitu přímo předurčuje k tomu, aby zde vznikl komplex vyšších staveb s unikátní moderní architekturou. Za pozornost určitě stojí, že sedm z dvanácti finalistů proběhlé mezinárodní architektonické soutěže zde koncepčně navrhovalo stavby vyšší než 100 metrů jako nejvhodnější zástavbu této exponované lokality.

Také původní koncepce architektky Jiříčné pro toto území byla vyšší a dosahovala 130 metrů. S ohledem na zadávací podmínky soutěže, které respektovaly strop 100 metrů pro Prahu v připravovaném Metropolitním plánu, byly v předloženém soutěžním návrhu její stavby sníženy pod

tuto výškovou úroveň. Při požadavku na další snižování výšky by však už stavby mohly zcela ztratit své vhodné proporce.

Moderní stavby dále od historického centra

„Praha je světové unikátní historické město a jakékoliv stavební zásahy v Pražské památkové rezervaci a jejím bezprostředním okolí je určitě potřeba velmi důkladně zvažovat a striktně regulovat. V tom je úloha památkářů nezastupitelná a jejich práce si velmi vážím,“ zdůraznil Kunovský. Zároveň je ale přesvědčen o tom, že se Praha musí v budoucnosti rozvíjet jako metropole pro více než dva miliony obyvatel.

Podle něj by se Praha měla stát multicentrickým městem, protože historické centrum už praská ve švech. Je doménou hlavně cizinců, a to má logický vliv i na ceny nemovitostí. Historickému centru je potřeba ulevit, proto by byl vhodný vznik nových center ve vhodných spádových lokalitách s mixem funkcí bydlení, komerce a relaxace. To je směr, kterým postupují ve svém rozvoji úspěšné, vyspělé metropole s vyhledávanými historickými jádry. Všechny se totiž potýkají s obdobnými problémy danými světovým trendem urbanizace a obrovským nárůstem turismu.

Za 10 let bude v Praze žít podle statistik minimálně o 150 tisíc lidí více a za generaci to už může být třeba až o půl milionu více. A město se zkrátka musí strategicky rozhodnout, jak chce dále růst. Zda se bude rozšiřovat do okolí, nebo spíše stavět hustěji a více do výšky. Jiná možnost není, ať už se to někomu líbí, nebo ne. *„Proč by dále od historického centra nemohly vznikat moderní a vyšší stavby? A to zvláště v místech v docházkové vzdálenosti na metro, kde už stávající výšková budova reálně stojí, jako je tomu třeba v případě Žižkova?“* ptá se Kunovský.



Podle něj je nutné, aby v Praze proběhla velká společenská debata o budoucím rozvoji metropole, což je úloha nových pražských politiků a Institutu plánování a rozvoje (IPR). Strategický plán rozvoje Prahy do roku 2030 sice počítá se zahušťováním města, ale tento klíčový dokument veřejnost prakticky nezná a zdá se, že o příštím rozvoji Prahy nepanuje většinová společenská shoda. Proto by o budoucnosti stavebního rozvoje měla proběhnout nová velká debata a Strategický plán Prahy by měl být aktualizován a rozšířen minimálně do roku 2050.

Jen několik minut chůze na metro

Lokalita Centrum Nového Žižkova se nachází na exponovaném místě na křižovatce ulic Olšanská a Jana Želivského na Žižkově v Praze 3. Vhodnost většího rezidenčního projektu na tomto místě je daná zejména tím, že tato lokalita v širším centru leží jen několik minut chůze od stanic metra Želivského a přímo u zastávek frekventovaných tramvají.

Vlastníkem pozemku o velikosti zhruba 40.000 m², na kterém je v plánu postavit kolem tisícovky bytů, komerční prostory a mateřskou školu, celkem za zhruba šest miliard korun, je největší český rezidenční stavitel Central Group. Ten pozemek i s budovami koupil před několika lety od společnosti Cetin ze skupiny PPF, která tyto technologicky již zastaralé a nefunkční stavby opouští a stěhuje se do nového sídla.

Ateliér Evy Jiříčné (AI • DESIGN) se při návrhu svého vítězného projektu spojil se světoznámým architektonicko-inženýrským ateliérem ARUP, který se podílel například na návrhu a řešení opery v Sydney, a mnoha dalších architektonicky a technicky unikátních staveb po celém světě. Všechny informace o lokalitě, proběhlé mezinárodní architektonické soutěži a vítězném návrhu jsou k dispozici na webu www.central-group.cz/centrum-noveho-zizkova.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na media@central-group.cz nebo telefonicky: Radek Ježdík – PR manažer (+420 731 450 909). Podrobné informace o společnosti naleznete na www.central-group.cz.

Central Group je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za 25 let svého působení dokončil již 170 rezidenčních projektů a prodal více než 15.000 nových bytů, domů a parcel. Veškeré vydělané prostředky investuje do dalšího rozvoje, a proto nepotřebuje pro svou činnost bankovní úvěry. Central Group se neúčastní žádných veřejných zakázek ani není příjemcem žádných veřejných dotací a každoročně platí českému státu stamilionové částky na daních. Mnoha desítkami milionů korun každý rok také přispívá na obecně prospěšné účely.

Central Group v současnosti vlastní kolem 1,5 milionu m² brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých plánuje více než 30.000 nových bytů. Přípravuje celé nové městské čtvrti a na velkých projektech spolupracuje s těmi nejlepšími architekty z ČR i ze světa. V aktuální nabídce společnosti jsou stovky bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.