

## Projekt Nový Opatov

Městská část Praha 11 posuzovala na zasedáních Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí ZMČ v průběhu roku 2010 a 2011 další připravovaný projekt, tentokrát umístěný do lokality stanice metra Opatov. Historicky, při zakládání celého Jižního Města, bylo s Opatovem počítáno jako s centrem nadregionální

po rozvoj dopravy, silniční a dálniční sítě apod.), trval Úřad městské části na tom, aby na Opatově nebyly řešeny projekty zástavby pouze na pozemky, které jsou v jednotlivém vlastnictví investorů, nýbrž aby alespoň pro celou lokalitu Opatova byla řešena zástavba jako celek.

Bezesporu ideální by bylo vyřešit

voje UMC Praha 11 se po ročním úsilí a práci s investorem a vlastníky pozemků v lokalitě podařilo několikrát přepracovat urbanistickou studii celé lokality. Základním předpokladem úspěšného založení budoucí zástavby bylo vyřešení uzlových křižovatek, zahrnující plánované vedení tramvaje ze Spořilova na Háje středem ulice Chilská, především komplikované křižovatky Opatovská x Chilská. Dalším úkolem bylo vyřešit přestupní uzel na stanici metra Opatov. Studie řešení dopravy brala v potaz nejen maximální kapacity zástavby území, ale zohledňovala intenzity dopravy ve výhledu až do roku 2018. Až po té, co se výše uvedené body podařily stabilizovat, řešila se koncepce zástavby. Urbanistické i architektonické pojetí musí odpovídat významu místa, na druhou stranu nesmí dramaticky zatížit Starý Chodov. Zástavba musí umožnit vytvoření "městského jádra" v okolí stanice Opatov, a to na obou stranách výstupu z metra. Požadavky orgánů státní správy navíc do lokality nařizovaly umístit 1 000 parkovacích stání pro funkci P+R a umístění odstavňového autobusového terminálu. S tím vším se vlastníci pozemků a investor vypořádali.

**Jiří Janeček, předseda Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí**



ho významu. Bohudík, 5leté plánování již pominulo, ale zároveň se i vytratil obsah sousloví centrum nadregionálního významu. S ohledem na fakt, že dosud nebyl přijat nový Územní plán a starý Územní plán z roku 1999 nereflexuje všechny změny, ke kterým v posledních deseti letech došlo, (od již realizované zástavby

konceptu zástavby v celé městské části, bohužel tato kompetence jednak nespadá do působnosti našeho úřadu, za druhé není v silách našeho úřadu dát všem zájmům investorů dohromady, neboť si vzájemně konkurují a vylučují se.

Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí ZMČ a Odboru územního roz-

## Rozhovor s Jakubem Sklenkou, představitelem společnosti Starochodovská, a. s.

Redakce Klíče podrobně sleduje projekt Nový Opatov na webových stránkách. O rozhovor také požádala představitele společnosti Starochodovská, a. s., jako i představitele developerské společnosti pana Jakuba Sklenku, která má projekt Nový Opatov na starosti.

### Red.: Proč Opatov?

JS: Po projektu Opatov pošlihávám od té doby, co jsem měl možnost spolupracovat na projektu Nákupního centra Chodov. V té době jsem poprvé objevil kouzlo a zároveň problémy lokality Opatova. Dlouho trvalo, než se nám podařilo ve spolupráci s našimi partnery sloučit záměry a spojit pozemky nutné pro výstavbu. Projekt by nevznikl bez vydatné podpory a úzké spolupráce s historickými vlastníky pozemků, jejichž předkové v lokalitě dříve hospodařili. Podmínění spolupráce bylo zejména to, aby nově vzniklý projekt respektoval, že mnozí v lokalitě stále bydlí a je pro ně podmíně-

kou, aby projekt nikterak neohrozil lokalitu Starého Chodova. Proto jsme projekt důkladně rozmysleli a projekt cca 3 roky velice pečlivě plánovali. K hledání správného řešení jsme přizvali několik předních atelierů, se kterými budeme na jednotlivých objektech spolupracovat.

### Red.: Můžeme na úvod požádat o stručné představení projektu?

JS: Projekt Nový Opatov je situován v území na západ od ulice Chilská, směrem ke Starému Chodovu. Širší vztahy, vzájemné návaznosti a souvislosti ale řešíme pro celou lokalitu Opatova, jak je zobrazeno také na Výkresu stabilizačních prvků. Projekt vychází z centrálního prostoru kolem stanice metra Opatov a rozpíná se na oba směry, severně k litochlebské kruhové křižovatce a jižně k dálnici D1. Zástavba bude tvořena cca 6 objekty, kdy každý objekt bude co do funkcí horizontálně členěn. Přízemí bude určeno pro obchod a restaura-

ce, další patra budou sloužit pro služby v lokalitě a horní patra budou určena pro kancelářskou a další funkci jako hotelovou, školskou apod. Celková výše zástavby by měla být cca 6 až 8 pater, pouze jeden z objektů ve středu území u stanice metra bude jako dominanta o pár pater vyšší. Od Starého Chodova bude náš projekt doplňovat pás parkové zeleně, který v nejužším místě bude mít cca 50 m.

### Red.: Není už kancelář v Praze dost?

JS: :) Oblíbená otázka. Stejně bychom se mohli ptát, zda-li není dost kanceláří v Londýně, v Hong Kongu a dalších městech. Kanceláře stárnou a nájemci/uživatelé kanceláří se vyvíjí. Jednou za 5 až 10 let každá firma řeší, zda-li prodloužit nájemní smlouvu v současných kancelářích, či jít do nových. A většinou si odpoví, že nové kanceláře budou zase lépe vyhovovat jejich potřebám, budou vybaveny zase modernějšími technolo-

Představitel developerské společnosti Starochodovská, a.s. Jakub Sklenka, která má projekt Nový Opatov na starosti.



gieni apod. Dá se namítat, co bude se starými kancelářemi. A odpověď je zase jednoduchá – ty se opraví a pronajmou se dalším nájemcům, kteří dosud obývají předělané byty v centru Prahy. Celá ulice Dlouhá je plná kancelářů, byť tam nestojí snad ani jeden kancelářský objekt. Zpět by se do bytů měli vrátit uživatelé bytů. Moderní kanceláře mají dostatek parkování, což by mělo pomoci uvolnit místa pro rezidynty na ulici.

**Red.: Architektura bude zase sklo, sklo, sklo a zase sklo?**

JS: Přál bych si, aby ne. Je to trochu zamotané – neznám člověka z kancelářů, který by měl rád klimatizaci v kancelářích, všichni volají po otvíracích oknech. A neznám ale firmu, která by ve svých požadavcích na pronájem neměla – klimatizace! Sklo je moderní, ale věřím, že

schopní architekti umí moderně využít i jiné materiály. S ohledem na fakt, že naše domy nebudou 30patrové, ale cca 8patrové, rádi bychom se pokusili vyřešit takovou architekturu, aby okna byla otvírací, aby z chodníku nebylo vidět na zapadlé papíry za stolem zaměstnance v 6. patře a rozbitou žaluzii v 8. Architektuře budeme věnovat velkou pozornost.

**Red.: A co děti, budou si mít kde hrát?**

JS: Pevně věřím, že spolu s naším projektem umístíme v lokalitě i projekt, který bude určen pro zábavu a kulturu. Asi bude řešen ve dvou fázích, provizorní, která by měla být otevřena 1. 4. 2012, a nejdná se o april. Bude to velký stan, který bude využíván pro Nový Cirkus – La Putyku. V horizontu cca 3 let bychom rádi tento stan předělali do trvalého kamenného projektu, který

by měl být určen i dětským návštěvníkům. Jednáme o spolupráci s jednou z televizí, chtěli bychom propojit pořad pro děti s vysíláním ve stylu vidět a být viděn. Líbí se nám koncept dětského kabaretu. Toulkami Prahou 11 jsem našel plno dětských hřišť, co mi ale chybí, je nabídka pro děti ve věku 6 až 15 let. Chceme nabídnout interaktivní plochu kolem budoucího divadla a zaujmout právě tuto věkovou skupinu. Dále bych považoval za ohromný úspěch, kdyby došlo ke změně ve vlastním podchodu stanice metra Opatov. Zakonzervovaný stav "dostavby" je tragický, v podchodu se kumulují podivné existence a pravidelně tam potkávám skupinky feťáků a dealerů. Sice ani jednu skupinu nevytláčíme, ale doufám, že v moderním budoucím Opatově nebudou mít důvod zůstat.

red

Více o projektu naleznete na stránkách investora [www.novyopatov.cz](http://www.novyopatov.cz), základní omezení investorů pro celou lokalitu Opatova bylo stanoveno formou "Výkresu stabilizačních prvků", který bude nedílnou součástí dokumentace pro úpravu ÚP.

Záměr investora je vybudovat na stanici metra Opatov multifunkční projekt, který odpovídá významu lokality. Předpokládá se s výstavbou objektů, které lokalitu Opatova posunou do 21. století. Počítá se s smíšenou zástavbou, která v přízemí budov bude tvořit obchodní parter s obchody a restauracemi, sloužící výlučně pro potřeby lokality, rozhodně zde nebude vznikat nákupní centrum. 1. a 2. patro objektů bude sloužit pro potřeby služeb, zejména pro vznik poboček bank, pojišťoven, ordinací lékařů, sídel advokátních, notářských a podobných kancelářů. Horní patra budou využita pro funkci kancelářskou a hotelovou, jedná se o možnosti umístění státních úřadů a institucí, stejně jako o umístění privátní vysoké školy.