

# NOVÁ VIKTORKA: DŮSTOJNÁ VSTUPNÍ BRÁNA NA ŽIŽKOV

*Zanedbané území okolo stadionu Viktorie je již dlouhé roky spíše nedůstojnou vstupní branou pro ty, kdo do Prahy 3 přijíždějí z centra metropole. Architekti, urbanisté i politici se vzácně shodnou, že tak krásná a svěbytná čtvrť, jakou Žižkov bezesporu je, by si na své hranici s centrem města zasloužila hodnotný veřejný prostor.*

TEXT Jan Kalous FOTO CTR group

**M**álokdo již ale ví, že plány na revitalizaci této oblasti existují. Jen je to s nimi stejné, jako v jiných obdobných případech – stále (a mnozí dodávají, že možná již příliš dlouho) se nacházejí jen ve fázi příprav, diskusí a povolování. Vůle na straně investora, kapitálové zázemí ani ochota diskutovat ovšem v tomto případě nechybí.

Investorem rozvoje lokality je společnost CTR Viktoria Center, s. r. o., člen české skupiny CTR group, která úspěšně rozvíjí rezidenční a komerční developerské projekty nejen v Praze, ale například také v Košicích, Drážďanech a Regensburgu. Na pozemcích u stadionu plánuje vybudovat multifunkční areál s obchody, kanceláři a převažující rezidenční funkcí.

„Seifertova třída s páteřními tramvajovými linkami je historicky jedna z nejvýznamnějších žižkovských ulic a přímou spojnici s centrem Prahy. Čilý život do lokality přináší především areál VŠE s tisícovkami studentů, ale také turisté a mix tradičních žižkovských barů, hospod a klubů. Na to chceme v našem projektu

citlivě navázat, zároveň jsme ale přesvědčeni, že primární funkcí, která do lokality patří, je bydlení. Nebo lépe řečeno – život obecně,“ vysvětluje základní uvažování investora Andrej Páleš, architekt projektu ze skupiny CTR group.

## STOP VYLIDŇOVÁNÍ CENTRA

V centrálních pražských lokalitách býváme často svědky toho, že se vylidňují. Od pondělí do pátku slouží zdejší budovy především jako kanceláře, provozovny a obchody, ale o víkendech se odsud život vytrácí a nezdávka bývá nahrazován jen skupinkami halekajících turistů z okolních hotelů. Tomu se chce investor žižkovské Viktorky vyhnout, a proto svůj projekt dvou budov se šesti až sedmi nadzemními podlažními koncipuje jako přirozenou součást blokové zástavby starého Žižkova a kombinuje v něm všechny výše zmíněné funkce s výjimkou hotelových služeb.

Navržené budovy s horními ustupujícími podlažními jsou členěny v rytmu současné zástavby jak rozdílným materiálovým a barevným provedením fasád, tak i svými

**Seifertova třída s páteřními tramvajovými linkami je historicky jedna z nejvýznamnějších žižkovských ulic a přímou spojnici s centrem Prahy.**

sklony a odskoky. Dohromady tvoří polo-zavřený blok a zcela novou ulici vedoucí ke stadionu, přičemž hmota projektu nijak nepřevyšuje výškovou úroveň dosavadní zástavby. Při pohledu na vizualizaci se člověk neubrání pocitu jisté vzdušnosti a lehkosti, zvláště ve srovnání s výraznou dominancí protějšího funkcionalistického Domu odborových svazů.

„V našem návrhu jsme se inspirovali moderní architekturou a snažili jsme se přistupovat k projektu s pokorou; obdobně, jako to udělali například architekti zda-





Investor navrhuje rozšíření Seifertovy třídy, aby vznikl prostor pro plnohodnotný městský bulvár.

řilé dostavby tzv. Rajske budovy v areálu nedaleké VŠE. Rozhodně nemáme ambice vytvářet novou dominantu lokality nebo jakoukoli protiváhu Domu odborových svazů,“ přibližuje Páles s tím, že nová ulice mezi objekty navazuje na svou historickou funkci z doby, kdy se Seifertova ještě jmenovala Karlova třída. V návrhu investora by zároveň tato ulice, lemovaná stromořadím, sloužila i k obsluze vstupu na jižní a východní tribunu stadionu Viktorky. Investor navíc v rámci revitalizace lokality navrhuje i rozšíření Seifertovy třídy směrem do vlastního pozemku tak, aby vznikl prostor pro plnohodnotný městský bulvár.

### NOVÝ SUPERMARKET I DOSTATEK PARKOVACÍCH MÍST

Investor slibuje celkovou revitalizaci zanedbaného území, na němž se v současnosti především kupí odpadky a pohybují se zde sociálně vyloučená individua. V oblasti občanské vybavenosti pro obyvatele z okolí počítá CTR group především s vybudováním supermarketu střední velikosti, který v lokalitě chybí. Nejbližší středně velká

prodejna městského typu se totiž nachází až v Bezovce u Olšanského náměstí. „Nová prodejna s dostatkem parkovacích stání pro zákazníky tak umožní pohodlné denní nákupy nejen obyvatelům projektu, ale i okolních domů od Husitské až po Kubelíkovu,“ argumentuje Jan Horváth, ředitel divize Real Estate investiční skupiny CTR group.

**Častého nešvaru novostaveb, kdy developeři vybudují minimum parkovacích stání a pomocí všemožných výjimek se snaží jejich počet ještě co nejvíce snížit, se obyvatelé okolí Viktorky podle investora bát nemusejí.**

Právě parkování je další samostatná kapitola. Častého nešvaru novostaveb, kdy developeři vybudují minimum parkovacích stání a pomocí všemožných výjimek se snaží jejich počet ještě co nejvíce snížit, se obyvatelé okolí Viktorky podle investora bát nemusejí. Investor se ve svém návrhu zavázal vybudovat nejen dostatek parkovacích stání pro rezidenty, ale navíc i pro zákazníky obchodů a nájemce komerčních prostor. Celkem počítá návrh se čtyřmi podzemními podlažními s 245 parkovacími místy.

Jak s parkováním, tak i s fungujícími prostory pro obchody a služby má konečnou investor dlouhodobé a kladné zkušenosti ze svého předchozího srovnatelně velkého projektu na Albertově. Ten úspěšně funguje již osmým rokem a i zdejší obyvatelé s odstupem času přiznávají, že své okolí jednoznačně pozvedl.

### STRUČNÁ HISTORIE PROJEKTU

Žádný developerský projekt ale dnes nevznikne bez podrobné diskuse a úprav odpovídajících požadavkům samosprá-

vy, obyvatel i dalších dotčených subjektů. Dlouhou cestou s řadou úprav tak prošel i projekt na žižkovské Viktorce.

Původní a dříve publikovaný návrh byl projednán s klíčovými subjekty, zejména s Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příslušnými odbory městské části Prahy 3 a orgány památkové péče. Tato jednání přinesla zásadní připomínky, které vedly k vytvoření pracovní skupiny ze všech uvedených subjektů; její činnost vedla k úplnému přepracování návrhu a vypracování kompromisní varianty.

Nový návrh byl představen a vysvětlen na veřejné prezentaci v prosinci 2014, následně byl zveřejněn také v médiích. Funkční náplň byla zachována, tedy domi-

nantně funkce bytová, doplněná o administrativu, obchody a služby. Že bylo toto nákladné přepracování úspěšné a smysluplné, dokazuje získání kladných stanovisek a úspěšné absolvování procesu EIA, tedy posuzování vlivu návrhu na životní prostředí a okolí.

Nyní investor usiluje o získání územního rozhodnutí, kdy jedním z cílů je, aby se tento neutěšený kout stal co nejdříve důstojnou branou při vstupu z centra města na Žižkov. Tento dojem je také podpořen rozšířením prostoru Seifertovy ulice směrem do investorova pozemku tak, aby vznikl městský bulvár široký přes 30 metrů.

„Ve spolupráci s partnery z městské části a fotbalového klubu se podařilo pro-

jednat a navrhnout takové řešení, které umožní plnohodnotnou obslužnost stadionu včetně vybudování zázemí stadionu tak, aby splňoval všechna potřebná kritéria. V návrhu je pamatováno i na možnost přemístění klubové restaurace. V současnosti probíhají jednání, jejichž účelem je zajistit a realizovat nový vstup na stadion ve vhodnější poloze,“ informoval Jan Horváth.

Je třeba otevřeně říci, že přístup investora z hlediska transparentnosti a otevřenosti je mezi developery spíše čestnou výjimkou. Po celou dobu přípravy projektu CTR group s městskou částí komunikuje a své pozemky poskytuje nejen pro konání kulturních a společenských akcí, ale například i pro potřeby fotbalového klubu. ■

## JÁN HORVÁTH (CTR GROUP):

# JEDNOZNAČNĚ VÍTÁME OCHOTU RADNICE JEDNAT

**Nejen na téma proměny okolí stadionu Viktorie Žižkov, ale také rozvoje města obecně, jsme si povídali s Jánem Horváthem, ředitelem realitní divize investiční společnosti CTR group.**



**V posledních měsících média zmiňují nejen rekordní poptávku po nemovitostech, ale také stále rostoucí ceny bytů. Developeři pak poukazují na hrozící nedostatek nově připravovaných projektů z důvodu složitých povolenacích procesů. Jaký na to máte názor?**

Obecně si myslím, že při současném objemu poptávky skutečně hrozí reálný nedostatek nových bytů, a to ve velmi blízké budoucnosti. Takový stav pak nutně vyvolá další růst cen nemovitostí, protože investoři v řadě lokalit dnes prakticky nemohou připravit nové projekty. Přístup k nové výstavbě se liší v jednotlivých městských částech. Existují vyloučené protirozvojové orientované samosprávy, existují takové, které ochotu jednat deklarují, a pak ty, které s investory skutečně jednájí.

**A jak si v tomto ohledu vede Praha 3?**

Od počátku vnímáme v Praze 3 ochotu jednat a já jsem za to velmi rád. Často se totiž stává, že samosprávy třeba i svou ochotu k jednání deklarují, ale na jasnou otázku investora, kde a jak může

městské části pomoci, odpovědět neumějí. V tomto kontextu musím říci, že s Prahou 3 od začátku o projektu transparentně komunikujeme a městská část je nám velmi kompetentním, i když tvrdým partnerem. Náš projekt na Viktorce je tak výsledkem kompromisů, které by investor a veřejné orgány měli být schopni nalézat.

**Vaše společnost realizuje projekty i v dalších zemích; jak si v tomto srovnání vede Praha?**

Je pravda, že podnikáme také na Slovensku a v Německu, aktuálně například realizujeme komplex téměř 400 bytů a komerčních prostor v centru Košic nebo více než 250 bytů a komerčních prostor v cen-

tru Drážďan. Zahájili jsme také výstavbu téměř 80 bytů v centru Regensburgu, a i zde jsou součástí projektu komerční prostory. Do srovnávání jednotlivých zemí z pohledu povolenacích procesů bych se nerad pouštěl, každá země má svá specifika a svou legislativu. Bohužel ale musím dodat, že současná chaotická a často se měnící legislativa, nedodržívání lhůt a nejasně komerční prostředí postavením stran, kdy investor bývá často vystaven šikanóznímu jednání ze strany subjektů, jejichž práva objektivně dotčena nejsou, již tak vysokou rizikovitost developmentu dále extrémně zvyšují. Investoři se pak logicky poohlížejí po investicích jinde než v Praze – stejně jako my. Na odliv investorů a následný nedostatek bytů ale nakonec doplatí vždy jen a pouze občané.

**Všechny projekty, které jste zmínil, se nacházejí v centrech měst a kombinují v sobě více funkcí, nejedná se jen o bydlení. Je to něco, na co se jako developer specializujete?**

Je pravda, že CTR nikdy nestavěla a zřejmě nikdy stavět nebude v okrajových lokalitách. Nechceme podporovat rozlézáni města do volné krajiny, ale naopak jeho kompaktní rozvoj v rámci již existujících urbanistických celků. A myslím, že postupem času k tomu míří i další developeři. Divoká

léta překotného developmentu skončila; teď nastává čas, kdy i developeři musejí o svých projektech přemýšlet a primárně by měli využívat pozemky v širším centru s již vybudovanou infrastrukturou. Inspirovat by se při tom mohli třeba v západní Evropě, která je z hlediska rozvoje mnohem dál.

**Vy se inspiřujete v zahraničí?**

Díky tomu, že máme jako jeden z mála českých developerů přesah do zahraničí, se snažíme, aby za námi zůstávala skutečná hodnota. Tedy ne jen maximálně vytěžit území, inkasovat zisk a zmizet, ale naopak danou lokalitu pozvednout a pokud možno v ní i dále působit. Je to dáno také naší investiční filozofií, kdy v rámci holdingu existuje i divize nájemního bydlení, která do našich projektů investuje a dlouhodobě je komerčně provozuje. Zjednodušeně řečeno: část našich projektů vždy stavíme sami pro sebe.

**Myslíte tím třeba areál na Albertově?**

Ano, Albertov Rental Apartments je jedním z dobrých příkladů kombinace bydlení, obchodů a služeb, který své okolí obohatil, a díky tomu, že byl realizován v lokalitě s již kompletně existující infrastrukturou, nepřinesl prakticky žádné negativní jevy. Což dnes potvrzují i ti, kteří v době realizace projektu proti němu brojili.