

SENIOR PARK - JUNIOR PARK - POLYFUNKČNÍ DŮM / PFD PRAHA 4 KUNRATICE - 3 VILADOMY NA KONCI PRAHY

Anotace projektu, u kterého jsme od samého počátku v r. 2005, u kterého jsme zažili 3 stavebníky a který není ani po 14 letech, tedy do dnes, postaven! I to je dnešní architektura.



Tato stavba, kterou jsme začali projektovat v r. 2005 získala právoplatné ÚR 29. 11. 2012. Na této stavbě jsem autorsky spolupracoval samozřejmě s mým synem *architektem Janem Trávníčkem*, spoluautorem všech návrhů. A opět všechny vizošky *arch. Jakub Trávníček*. Inženýrským garantem je od začátku také náš šéfinženýr in. Honza Panoch. Prvním stavebníkem byla paní H. D. a její akciovka, jejíž rodině patřil vybraný pozemek podél Vídeňské ulice v jižní části Kunratice směrem na Jesenice a Průhonice. První náplní stavby (vyhledával se její nejvhodnější tvar) byl domov důchodců "Senior

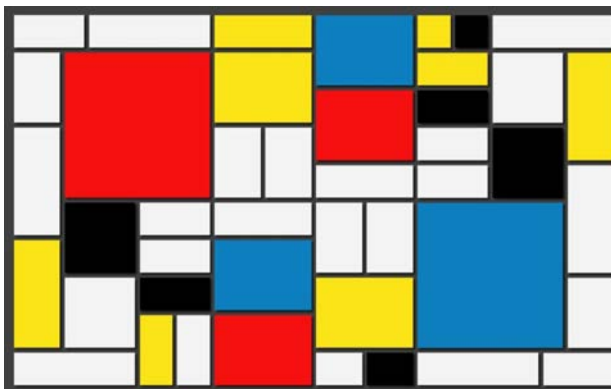
Park" navazující na podobné zařízení v nedalekých Průhonících. Paní H. D. provedla pro výstavbu v těchto místech to nejdůležitější – provedla, samozřejmě s naší pomocí, změnu/úpravu územního plánu Prahy. **Změnu/úpravu ÚP, která se stala právoplatnou 26. 5. 2006. To umožnilo jakoukoliv lukrativní výstavbu v těchto místech už kdykoliv v budoucnosti!** Ale, zejména díky specifickým sousedským vztahům v obci Kunratice, však nedošlo k vydání ÚR o které jsme požádali 21. 11. 2006 a které bylo zamítnuto 6. 9. 2007. Smlouvu s novým stavebníkem Bydlením Kunratice s.r.o. jsme uzavřeli v červnu 2008. Náplň stavby se změnila na převážně bydlení s ateliéry a obchody v přízemí staveb. Byla zpracována studie a následně dokumentace pro vydání DÚR pro novou náplň stavby a o ÚR jsme požádali 1. 4. 2009. Ale stavební úřad Prahy 4 opět vydání ÚR zamítl?! Nový stavebník se odvolal a MHMP zamítnutí vydání ÚR zrušil a vrátil k novému projednání. **26. 3. 2012 bylo nové ÚR konečně vydáno**, proti němu se zase odvolali naši sousedi, ale **29. 11. 2012 bylo MHMP ÚR právoplatně potvrzeno**. Po 7 letech!

Pak byla činnost stavebníka i naše na nějakou dobu přerušena a až v dubnu 2014 byla obnovena, do června jsme zpracovali DSP a **29. 9. 2014 jsme podali žádost o Stavební povolení**. Začala „divotvorba“ stavebního úřadu, který z jednoho stavebního řízení rázem učinil řízení 3, díky jím vymyšlených 3 speciálních staveb. Dále st. úřad a ostatně ani dezorientovaný stavebník, najednou nevěděli co dál, až stavební úřad **22. 9. 2016 stavební řízení zastavil!!!** Nám nezbývalo nic jiného, právě vstupovaly v platnost nové pražské stavební předpisy, než obratem **požádat 30.9.2016 o stavební řízení nové**. Okamžitě ale stavební úřad stavební řízení přerušuje kvůli „předběžné podmínce“ tedy na



vybudování posílené tlakové kanalizace v ul. Na Jahodách. Nemá smysl tady dopodrobna úřednické věci řešit, ale jen konstatovat že **ani dnes v červenci 2019, po 5 letech, není stavební povolení**

vydáno! Samozřejmě stavebník v r. 2017 svou společnost i s pozemkem prodal a nastoupil 3. stavebník. Věřím, že to s ním postavíme.



K vlastní tvorbě dodáváme, že jsme reagovali především na 2 danosti místa. Jednak blízká frekventovaná Vídeňská ulice a dále orientace k čistému jihu pro 100 % bytů, díky nezastavitelné sousední ploše na jih od našich domů díky tamějšímu biokoridoru. Tak vznikla řada 3 viladomů kolmých k ose Vídeňské ulice a souběžně s ní protihluková prostorová zelená stěna ke které všechny 3 domy přiléhají. Tedy v půdorysu jakýsi „hřeben“. Vlastní viladomy jsme hmotově strukturovali k čemuž nám pomohli terasy a balkony u každého bytu. Trochu nám to připomnělo De Stijl (*Neoplasticismus v Holandsku 1917-1933*). Původní dvojbarevnost tohoto polyfunkčního souboru (když to byl Senior Park, pak jen jedna barva zdiva + druhá barva plošných zábradlí teras a balkonů) jsme nahradili barevnou škálou De Stijlu (zákl. barvy bez zelené protože ona právě základní barvou není). Celkové vyznění naší skupiny domů se okamžitě rozesmálo nebo jak to říci.

Stále je dost času a při tom jde pro stavebníka, pokud dům postaví, o čistý zisk před zdaněním, plných 44%. A je to za prodej 60 bytů, každý s terasou, některé s předzahrádkou ale všechny orientované k čistému jihu na jižním okraji Prahy, bez zástavby. K tomu asi 80 parkovacích stání pro všechny byty i obchody o ploše 500 m². To nejsou špatné parametry domu s výhledem na jih na Průhonický zámek kde je dle ÚP biokoridor, tedy nezastavitelná plocha=nezastavitelný výhled a za pár let i tam bude metro D.

V Praze v červenci 2019

Ing. arch. Doc. Jaroslav Trávníček
STUDIO A.J.T PRAHA s.r.o.