

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Jak se staví vize: "Nejmodernější městečko ve střední Evropě" vyroste za Prahou

Veronika Miškovská - redaktorka

23. 2. 2017 00:00 (aktualizováno: 8. 3. 2017 15:38)

- Představte si váš dokonalý dům. A pak přidejte mnoho dalších domů od slavných architektů.
- Doplněte to tím nejlepším golfovým hřištěm a nejmodernějšími technologiemi. Kousek od Prahy se taková představa začíná měnit v realitu.
- Městečko Oaks Prague.



Luxusní rezidence s náznakem sedlové střechy.

autor: archiv Arendon Development

Z devátého patra pankrácké City Tower je velkorysý výhled na celou Prahu. Jediné, co ho kazí, je únorová neprostupná poklička smogu. "Nechceme tu vystavět něco, co by se tvářilo jako Florida nebo jižní Francie," říká Robert Davies, ale člověk by se tomu při pohledu na Hradčany ztrácející se v husté mlze ani moc nebránil.

Sedíme na Pankrácké pláni, ale to, o čem je řeč, je zhruba 20 kilometrů a několik let vzdálené. Davies byl původně architekt, ale postupem času se z něj stal jeden z předních evropských expertů na velké developerské projekty. Rozjel přestavbu polorozpadlé továrny v Battersea v Londýně, postavil luxusní rezidenční projekt Pont Royal u francouzského Aix-en-Provence a v Dubaji vybudoval zelené městečko Victory Heights s tisíci vilami.

Ted' našel dočasné bydliště v Praze, aby tu pro Arendon Development Company, financovanou skrze britský investiční fond Kew Capital, postavil něco dalšího – Oaks Prague, nejmodernější městečko ve střední Evropě. Vyroste na jihovýchod od Prahy okolo zámečku Nebřenice a první obyvatelé se podle plánu nastěhují na konci příštího roku.

FOTOGALERIE



[více fotografií](#)

Vymykali by se projekt Oaks Prague jen počtem domů a bytů – celkem by jich mělo být do konce roku 2021 vystavěno 250 – nebylo by moc o čem psát. Jenže 150 hektarů pozemků nezaplňují jen tak ledajaké domy. Jeden z nejslavnějších amerických architektů Richard Meier, britský minimalista John Pawson a nejzvučnější jména soudobé české architektonické scény v čele s Evou Jiříčnou a Petrem Kolářem společně s dalšími deseti architektonickými studiemi z celého světa vytvořili podobu staveb, jež zahrnují menší řadové domky, ale i velké luxusní vily v ceně až sto milionů korun.

Meier, nositel prestižní Pritzkerovy ceny, kterého proslavily zářivě bílé geometrické stavby, tak v Česku poprvé navrhl rezidenční bydlení. John Pawson už zkušenosti s českou krajinou má – je autorem západočeského kláštera v Novém Dvoře, jedné z nejpůsobivějších moderních sakrálních staveb.

Pro tisíce lidí se bydlení ve vlastním domě stalo celoživotním snem. Nejbližší okolí velkých měst tak zaplnila satelitní městečka s proměnlivou kvalitou architektury a totální absencí infrastruktury. Vysněná rodinná idylka v domečku se zahrádkou se tak brzy proměnila ve zlatou klec. Každodenní dojíždění po zanedbaných a věčně ucpaných silnicích, dlouhé výpravy pro sebemenší zapomenutou maličkost, na každý dětský kroužek.

Z obyvatel se postupně staly v horším případě frustrované zelené vdovy, v tom lepším permanentní taxikáři ratolestí, které nadšení svých rodičů z bydlení mimo dosah svých kamarádů nesdílely. Starousedlíci na nově příchozí koukali jako na vetřelce, nově příchozí na ně na oplátku zase trochu spatra. Sen mnohých se změnil v noční můru.

Oaks zdaleka není jediným ambiciózním projektem, který kdy lákal na dokonalé bydlení. Podobné snahy byly i o vystavění nového projektu AURA ve Stanečích na západ od Prahy. Nic z něho ale nakonec nebylo. Tento projekt podle Daviese narazil na nevyřešené financování, což podle něj v případě Oaks nehrozí. "Celkově je to projekt za deset miliard, ale potřebujete utratit nejméně dvě miliardy, než se vám z pohledu investora začnou nějaké peníze vracet, a to je hodně peněz."

Jak postavit v 21. století nové moderní městečko, které by zároveň připomínalo přirozeně vzniklá města a vesnice? Robert Davies věří, že našel recept.

Ctíme přirozenost

Prvnímu rýpnutí bagru do nebřenické hlíny předcházel rozsáhlý průzkum českého venkova. "Česká vesnice má svůj specifický ‚look‘ – malé jezírko nebo hasičská

nádrž, zelené plochy, kapličky nebo boží muka... Každý vesnický dům má předzahrádku a zadní dvorek se stodolou, ovocnými stromy a poté přístup do pole. Tuto typologii jsme chtěli zachovat i přesto, že stavíme moderní domy," říká Davies.

Domy jsou tak seskupeny do menších skupin s malými prostranstvími a celé vesnici nechybí "náves" s okolo soustředěnými obchody a službami. "Česká vesnice je velmi odlišná například od té francouzské, kde máte samé zastřižené stromy a celé je to takové uhlazené. Vaše vesnice jsou oproti tomu mnohem uvolněnější a neformálnější podobně třeba jako u nás v Anglii," přemýšlí Davies nad podobnostmi českého a anglického prostředí.

Nejmodernější městečko ve střední Evropě vyrostě jihovýchodně od Prahy okolo zámku Nebřenice.

Respektovat tradiční architekturu se podle Daviese vyplatí kdekoliv. "Při budování dubajského projektu Victory Heights se ukázalo, že lidé chtějí bydlet v domech, které evokují tradiční architekturu. Investor původně navrhl uprostřed pouště něco, co vypadalo jako malé Versailles, což se ukázalo jako chyba. Zájem klientů vzbudily až domy nesoucí prvky arabské architektury," vzpomíná Davies na jedno ze svých minulých angažmá. Podobně se přizpůsobil i architektonický velikán Meier – zapřisáhlý milovník rovných střech se poprvé podepsal pod podobu domu s náznakem sedlové střechy.

Pokud by Robert Davies stavěl nové osídlení kdekoliv jinde v Evropě, nechyběla by tradiční dominanta všech větších sídelních útvarů: kostel. "Když jsem pracoval na obdobném projektu u Aix-en-Provence, postavili jsme nový katolický kostel. Obyvatelé si ho tehdy vyžádali, ten jejich starý se již rozpadal a chtěli nový. V Česku se po kostelu zatím nikdo neptal," usmívá se Davies. Kostel a jeho roli ve společenském životě české vesnice nahradilo něco jiného – mateřská škola. "Když se nad tím zamyslíte, vaši dlouhodobí přátelé nejsou bývalí spolužáci ze školy nebo z univerzity, ale lidé, s nimiž jste se seznámili skrze vaše děti, když chodily do školy nebo do školky," dodává.

Neodradit návštěvníky

Pojem "občanská vybavenost" v případě projektu Oaks Prague znamená dlouhý seznam služeb, které zahrnují hotel s wellness centrem, obchod s potravinami, poštu, pivovar s restaurací, zašívárnu v podobě klubovny a již zmíněnou mateřskou školu.

Kromě toho bude celou vesnici obklopotvat golfové hřiště, které jako první a jediné v republice bude mít licenci PGA National. Chybět nebude ani tenisová akademie a desítky kilometrů tratí pro cyklistiku, běh a jízdu na koni. "Lidé chtějí žít v prostředí, které působí přirozeně. Takové místo nevytvoříte přes noc. Naším plánem je načasovat vše tak, aby všechna místa mohli využívat již první obyvatelé. Nikdo nechce sedět v prázdné kavárně, chcete mít kolem sebe další život," vysvětluje Davies.

Kostel a jeho roli v životě české vesnice podle Daviese nahradilo něco jiného – mateřská škola.

Podle něj bylo rovněž jasné, že oproti některým očekáváním se Oaks neuzamkne za hradbu pečlivě střeženého oplocení odrazující nevítané hosty a nežádoucí pohledy. Bohatí lidé přitom mívají rádi soukromí...

"V Česku nedává stavění vysokých plotů smysl. Je tu bezpečno, na rozdíl od jiných národů si nepotrpíte na okázalost," mává Davies rukou. Aby Oaks Prague a služby v něm mohly přežít, nevystačí si s plánovanými osmi sty obyvateli. Potřebují lidi zvenku. Myšlenka je taková, že další zákazníky a jejich peníze přivede nejen golfové hřiště a další sportoviště, ale i hotel a jeho hosté a do budoucna i stálé farmářské trhy. Ceny by se podle Daviese přitom měly držet na takové úrovni, aby návštěvníky z okolních vesnic a městeček neodradily.

"Pokud se nám nepodaří vytvořit soudržnou, ale zároveň otevřenou komunitu, pak jsme svou práci neodvedli dobře," nešetří se Davies. Doba, kdy si bohatí lidé stavěli honosné vily na okraji, je prý už dávno pryč. "Jeden z našich klientů to zažil na vlastní kůži. Postavil si velký dům od slavného architekta na obrovském pozemku ve vesnici, ve které vyrůstal. Jenže do tamního společenství vůbec nezapadá. S chlapama v hospodě si nemá co říct," vysvětluje Davies.

Radek Šimek, obchodní a marketingový ředitel projektu, který má na starosti i "nábor" nových obyvatel, je popisuje takto: "Mohli by si koupit porsche, ale jezdí ve škodovce, protože jim stačí. Naši zákazníci jsou lidé, kteří celý život tvrdě makali a teď chtějí žít v čistém, bezpečném a hezkém prostředí," hovoří Šimek o zájemcích, kteří si své bydlení v Oaks již zarezervovali. Do této skupiny patří i on sám a Davies. Zatímco Davies se těší na bydlení v apartmánu od Meiera – svého celoživotního profesního vzoru, Šimek má zase v hlavě přesně narýsováno, jak bude vypadat interiér jeho vily od Petra Koláře.

Nešetřete technologiemi

Oaks Prague by se mělo kompletně dokončit za čtyři roky, což je docela dlouhá doba ve světě závislém na moderních technologiích. Ale je to výhoda pro developera, protože si veškerou potřebnou infrastrukturu může přizpůsobit podle vlastních představ. "Ovládání domácnosti pomocí chytrých technologií začíná být u nových staveb standardem. S klesajícími cenami těchto systémů se dá očekávat, že za čtyři roky už to bude naprosto běžná záležitost," říká Davies. Domy v Oaks by také měly splňovat požadavky na nízkou energetickou náročnost – budou se vytápět podzemními tepelnými čerpadly a městečko by mělo mít i vlastní stanici pro třídění odpadu. Půdu prošpikují ty nejlepší optické kabely pro vysokorychlostní internet.

Půdu pod vesnicí OAKS prague prošpikují ty nejlepší optické kabely pro vysokorychlostní internet.

Samostatnou kapitolou je osvětlení celého komplexu. Koncept má na svědomí španělská společnost Lighting Design Collective. Veškeré veřejné osvětlení bude intuitivní a reagovat by mělo například na průjezd auta či kola – svítit více, když

se auto přiblíží, a po jeho projetí se zase ztlumit. Naplánované je i osvětlení lesních cest, jež je navrženo tak, aby v noci nerušilo spící ptáky.

Předvídat se vyplatí také při plánování elektrických rozvodů. Zatímco při práci v Londýně před třemi lety se tím Davies zabývat nemusel, nyní je situace odlišná. "Je jasné, že elektrická auta jsou budoucnost a bude o ně čím dál větší zájem," předvídá. Pro pohodlné využívání elektromobilů je tudíž třeba zajistit dostatečný počet napájecích stanic pro rychlé dobíjení. V plánech Oaks jich je zakresleno hned šest a každý dům a byt má přípravu na dobíjení.