



Nový Opatov, Praha 11 – architektonická studie ateliéru SHA (pohled od metra) ■ Developer: Reflecta Development

Na Opatově vyrostě kancelářský park Nový Opatov, Praha 11

Na Opatově se chystá nová kancelářská čtvrť, která sdružuje celkem 165 000 m² pronajimatelné plochy. Pět až šest objektů bude situováno v bezprostřední blízkosti stanice metra Opatov v Praze 11. Projekt společností Reflecta Development, v rámci kterého se řeší i dopravní situace v lokalitě, je v současné době ve stadiu přípravy dokumentace pro územní řízení a žádosti o rozhodnutí EIA. Podle předběžných odhadů by se mohlo začít stavět nejdříve v polovině roku 2013.

Projekt „Nový Opatov“ je situován na území městské části Praha 11, v blízkosti prvního pražského dálničního sjezdu dálnice D1, mezi západní stranou ulice Chilská a stávající rodnou zástavbou starého Chodova. Území

podlouhlého tvaru o délce přibližně jeden kilometr má své těžiště ve stanici metra Opatov, jejíž vestibul se nachází přímo uprostřed řešeného pozemku. Jak uvedla managerka projektu Kateřina Konečná, záměrem developera je realizovat 165 000 m² hrubých podlažních ploch převážně kancelářského využití. V parteru a druhém nadzemním podlaží by se měla objevit občanská vybavenost, služby a obchody pro kanceláře i pro místní obyvatele. Dále se počítá s gastronomií, pobočkami peněžních institucí a klientskými centry. Reflecta Development jedná i o případném umístění hotelu. V současné době se možnost jeho realizace v území prověřuje. Vedle kancelářských ploch a maloobchodních prostor developer iniciuje i realizaci **místního kulturního centra.**

Zástavba je koncipována do **pěti až šesti samostatných celků** s možností dalšího dělení na variabilní pronajimatelné prostory podle potřeb budoucích nájemníků. **V přímé návaznosti na stanici metra** jsou situovány objemnější objekty než na okrajích pozemku, v jehož střední části se má tyčít **15patrová dominanta**. Zbytek objektů Nového Opatova dosáhne v průměru osmi až deseti nadzemních podlaží. Parkování je umístěno v podzemních prostorách budov. Výjimkou budou tvořit okrajové části na severní a jižní straně území, kde se plánuje menší množství parkovacích stání na terénu pro účely služeb umístěných v parteru. V bezprostřední blízkosti stanice metra pak vznikne veřejný prostor v podobě **náměstí**. Modernizaci projdou také stávající autobusové zastávky při ul. Chilská a vestibul metra. Stanice metra Opatov je frekventovaným přestupním uzlem MHD, který by v budoucnu mohlo doplnit také prodloužení tramvajové trasy číslo 11 ze Spořilova směrem na Háje.

Stanice metra byla historicky založena jako jedno z center sídelního útvaru Opatov. Od sedmdesátých let však k realizaci plnohodnotného městského centra s nabídkou vybavenosti a služeb, které by doplnily monofunkční bytovou zástavbu Jižního Města, nedošlo. Na území budoucí výstavby Nového Opatova je v současné době pouze neudržovaná náletová zeleň, černé skládky a stavební odpad z doby výstavby metra. „Chceme lokalitu oživit a přinést tam pracovní příležitosti,“ uvedl JUDr. Jakub Sklenka, předseda představenstva **Reflecta Development**, a dodal, že společnost chce v budoucnu projekt spravovat a vlastnit. Podle Sklenky se při návrhu zástavby a provozních vazeb Reflecta snaží nahlížet na území komplexně, což se odráží např. v návaznosti projektu na zeleň, pěší tahy a cyklostezky v kilometru dlouhém Centrálním parku, který se nachází na východní straně ulice Chilská. Společnost se bude také podílet na výstavbě parkoviště P+R situovaného v blízkosti metra.

An office park to go up in Opatov

Nový Opatov, Prague 11

A new office district that will combine a total of 165,000 m² of leasable space is planned for Opatov. Five or six buildings will be situated in the immediate vicinity of the Opatov metro station in Prague 11. The project by Reflecta Development, which also resolves the transportation situation in the locality, is currently in the stage of the preparation of documents for the zoning and planning decision and the request for the EIA decision. According to preliminary estimates, construction could begin in the middle of 2013 at the earliest.

The "Nový Opatov" project is situated on the territory of the Prague 11 city district, between the western side of Chilská Street and the existing family housing of old Chodov near the first Prague D1 motorway exit. The region has an elongated shape about one kilometre long and is focussed on the Opatov metro station, whose vestibule is located right in the middle of the designed land. As the Project Manager Kateřina Konečná stated, the developer's goal is to construct 165,000 m² of gross floor space primarily for office use. Civic facilities, services and shops for the offices and local inhabitants, should appear on the ground floor and second storey. There are also plans for restaurants, branches of monetary institutes and client centres. Reflecta Development is also in negotiations for a hotel to eventually be located here. It is currently examining the possibility of its construction in the area. In addition to office and retail spaces the developer is also initiating the construction of a local cultural centre.

Five or six separate buildings are conceived for development with the option for further division into variable leasable spaces according to the needs of the future tenants. The buildings directly con-

nected to the metro station are larger than those on the edges of the land, dominated by a 15-storey building that will be going up in the centre. The rest of the Nový Opatov buildings will rise to an average height of eight to ten storeys. Parking is located in the buildings' underground spaces. The exception is the area on the periphery of the northern and southern sides, where a smaller number of outside parking spots are planned for the purpose of the services located on the ground level. A public space in the form of a town square will also be situated immediately next to the metro station. The existing bus stops along Chilská Street and by the metro vestibule will also be modernised. The Opatov metro station is a busy mass transit transfer station, which could also see the extension of tram number 11 from Spořilov in the direction of Háje.

The metro station was historically established in the seventies as one of the centres of the Opatov conglomeration. However since then the realisa-

tion of a full urban centre with an offer of facilities and services that would complement the mono-functional housing development of Jižní Město never got off the ground. There are currently only unkempt wild plants, illegal waste dumps and the construction waste from the period when the metro was built on the future construction site of Nový Opatov. "We would like to bring the locality to life and to bring job opportunities there," stated Jakub Sklenka, the Chairman of the Board of Reflecta Development, adding that the company would like to own and administer the project in the future. According to Jakub Sklenka, Reflecta will also endeavour to take a complex view of the area during the proposed construction and operations. This will be reflected in the project's connection to the greenery and pedestrian and biking paths in the kilometre-long Centrální Park that is located on the eastern side of Chilská Street. The company will also be contributing to the construction of a P+R parking lot situated close to the metro.

Construction schedule

"Nový Opatov" has been in the planning stages for more than two years now. The project is currently in the stage of the preparation of the documentation



Nový Opatov, Prague 11 – architectural study – AED project (view to the north) ■ Developer: Reflecta Development

Harmonogram stavby

„Nový Opatov“ se plánuje už více než dva roky. V současné době je projekt ve fázi přípravy dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby. Podle Kateřiny Konečné byla v letošním roce velká část projekčních prací věnována stabilizaci dopravního systému. Během letošního podzimu bude podána žádost o úpravu míry využití území a zahájeno řízení EIA. Developer předpokládá, že koncem roku 2012 by mohlo být vydáno územní rozhodnutí a po získání stavebního povolení bude v průběhu roku 2013 zahájena stavba prvního z objektů. Ten by mohl být kolaudován koncem roku 2014. Jak uvedla Kateřina Konečná, v tuto chvíli ještě není znám přesný postup ani možná etapizace výstavby.

Městská část Praha 11 dosud nezaujala k projektu Nový Opatov žádné stanovisko. Projekt je podle Andrey Wolfové, tiskové mluvčí Prahy 11, dlouhodobě projednáván Výborem pro územní rozvoj a životní prostředí a v dotčených částech i Dopravní komisí. Teprve na základě projednání v poradních orgánech bude celá věc předložena k vyjádření Radě městské části.

Autorem urbanistické koncepce projektu je Ing. arch. Jaromír Myška z ateliéru UAS. Díky rozlehlosti území, které si žádá rozmanitost co do architektonického pojetí, přizval developer ke spolupráci a zpracování studií jednotlivých objektů i další architektonické ateliéry. Své návrhy představily firmy AED Project, Šafer Hájek architekti, GRIDO, pražská pobočka Chapman Taylor a ATP Vídeň.



Nový Opatov – hmotový model zástavby



Nový Opatov, Prague 11 – architectural study – GRIDO architects • Developer: Reflecta Development

for the request to issue the zoning and planning decision and the construction location. According to Kateřina Konečná, a great part of the design work this year was dedicated to the stabilisation of the transportation system. This autumn the request to regulate the area's level of utilisation will be submitted and the EIA proceedings will be initiated. The developer expects that the zoning and planning decision could be issued by the end of 2012 and the construction of the first of the buildings could get underway during the course of 2013 upon obtaining the building permit. This building could therefore be approved by the end of 2014. As Kateřina Konečná stated, neither the precise procedure nor the possible phasing of the construction is known at this time.

The Prague 11 city district has not yet taken a position on the Nový Opatov project. Accord-

ing to Prague 11's press spokesperson Andrea Wolfová, the project has long been the subject of discussions in the Committee for Regional Development and the Environment and also by the Transportation Commission in the affected areas. The entire matter will only be submitted for a statement by the City District Council on the basis of hearings in the advisory boards.

The author of the project's urban concept is the Architect Jaromír Myška from the UAS atelier. Thanks to the vast size of the area, which calls for diversity in terms of the architectural concept, the developer invited other architectural studios for cooperation and for the preparation of studies of the individual buildings. AED Project, Šafer Hájek architekti, GRIDO, the Prague branch of Chapman Taylor and ATP Vídeň submitted their proposals.