

Vážený občane Prahy 6,

dovolte nám představit Vám projekt obchodního a administrativního CENTRA BOŘISLAVKA, jehož stavba byla zahájena na základě pravomocného stavebního povolení č.j. MCP6 021307/2008 ze dne 5. 5. 2008. Dle vyhodnocení potřeb spádové oblasti Prahy 6 a urbanistické řešerše místa jsme se rozhodli pro změnu projektu tak, aby odpovídal současným nárokům obyvatel Prahy 6 a především rezidentům v okolí Bořislavky.

Původní rozestavěný projekt obsahuje, dle našeho názoru, naddimenzované obchodní centrum, které by svou velikostí přivedlo do této lokality dopravní komplikace a způsobilo by tak velkou zátěž na okolní prostředí. Rozhodli jsme se tedy uspořádat mezinárodní architektonický workshop, který by tyto problémy vyřešil. Vítězný návrh, který Vám prezentujeme byl vybrán odbornou porotou, ve které byli renomovaní architekti, zástupci města Prahy 6, investora a realitní experti.

KKCG Real Estate klade vždy důraz na spolupráci s partnery a odpovědný přístup k lokalitě a jejím obyvatelům. Jsme pro transparentní a veřejný způsob projednávání umístění staveb v duchu všech platných zákonů a vyhlášek. Změna byla rovněž projednávána na posouzení vlivu navrhovaného záměru na krajinný ráz dle ustanovení § 12 zákona č. 114/1992 sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a má za cíl splnění přísných podmínek pro certifikaci zelených budov LEED GOLD.

Změna oproti vydanému stavebnímu povolení, kterou prosazujeme, odpovídá současné poptávce v lokalitě a posouvá kvalitu zástavby na vyšší úroveň. Připravujeme Bořislavku jako centrum služeb udržitelné velikosti. To mimo jiné znamená menší automobilovou zátěž a větší zhodnocení sousedních nemovitostí. Kromě kanceláří, obchodů, poboček bank a podobně, v jednom z objektů vznikne Centrum pro rodiče a děti Bořislavka, které bude pomáhat rodičům na mateřské dovolené udržovat a rozvíjet sociální kontakty. Mohlo by Vás zajímat, že v prostorách Centra bude k dispozici veřejně přístupný sál s možností promítání a kavárnou, který budou moci využít například školy a zájmové skupiny. Stručně řečeno, Centrum bude sloužit každodenním potřebám obyvatel nejbližšího okolí.

Vážený občane Prahy 6, věřte, že Vaše spokojenost nám není, stejně jako naše renomé, lhostejná. Naším zájmem je postavit na Bořislavce inspirativní dům, který bude vyhledávaným místem pro setkávání obyvatel Prahy 6. Jak pro Vás, jako potenciálního návštěvníka centra, tak i pro nás jako investora, bude mít takový dům větší hodnotu, než dům, který bude mezi lidmi neoblíbený a takzvaně „mrtvý“.

Rádi bychom Vám v tomto materiálu prezentovali na srovnávacích příkladech a studiích konkrétní změny v projektu CENTRA BOŘISLAVKA. Protože proti našemu záměru organizuje několik jedinců petici s argumenty plnými polopravd a dezinformací, rozhodli jsme se Vás o našem záměru informovat tímto způsobem.

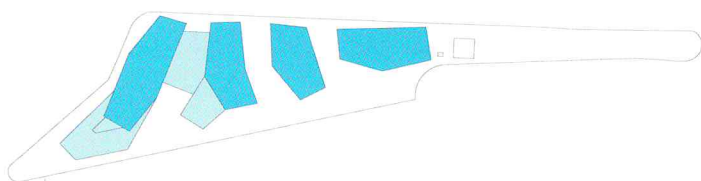
Děkujeme za Váš čas a přejeme pěkný den,

KKCG Real Estate a.s.
a realizační tým projektu Bořislavka

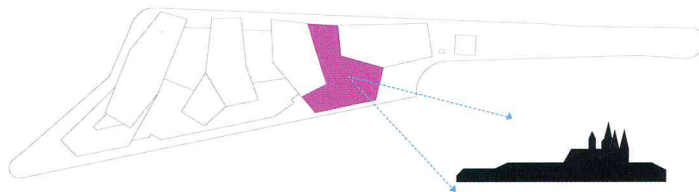
HLAVNÍ DŮVODY A CÍLE ZMĚNY PROJEKTU

změna velikosti a charakteru nákupního centra z většího celoměstského na menší lokální, změna proporcí mezi nákupním centrem a kanceláři (hlavním důvodem je velikost potřeby obyvatel spádové oblasti)

změna měřítka zástavby, místo velkých bloků jsou navrženy čtyři menší objekty, orientované kratšími čely do ulic Evropské a Kladenské, větší integrace celého souboru do okolí



větší členitost a peší prostupnost nově zastavěného pozemku, udržení hodnot průhledů k panoramatu Pražského hradu



větší rozsah a diverzita polo-veřejného a veřejného prostoru pro obyvatele lokality



PŘÍNOSY ZMĚNY PROJEKTU PRO VEŘEJNOST

- rozvoj ulice Kladenská na obchodní třídu,
- vytvoření městského prostředí u ulice Evropská
- pohodlný vstup do metra
- významně zlepšená veřejná plocha v obou ulicích
- vytváříme kvalitní veřejný prostor, využívající morfologii terénu a výhledů na Prahu
- vytváříme „náměstí Bořislavka“ ve stejné úrovni jako je vestibul metra
- bezbariérové přístupy a pohyb v objektu
- tvoříme kvalitní parkové plochy v souladu s Prahou 6 (na východní a jižní části projektu)
- drobnější měřítko objemů, větší ohled na vilový charakter zástavby v části lokality
- snížení počtu parkovacích stání ve vazbě na poměr mezi kancelářskými, obchodními a ostatními plochami a z důvodu dokončení nové stanice metra (o cca 200 stání)
- snížení dopravní zátěže
- významné rozšíření kvalitních služeb pro obyvatele spádové oblasti
- supermarket s kvalitními potravinami
- mix obchodů tvoří drogerie, móda, sport, obuv, hračky
- další specifické služby: Česká Pošta (v jednání), fitness, výstavní plochy pro mladé umělce, farmářské potraviny popř. trhy, dvě restaurace a kavárna, pekárna, lékárna, zdravotní služby, bankovní služby
- významným přínosem pro okolí je vytvoření Centra pro rodiče a děti Bořislavka – komunitní centrum pomáhající rodičům na mateřské se dále rozvíjet, udržovat sociální kontakty a připravovat se na vrácení do pracovního života
- využití kulturního a společenského zázemí centra pro artkino a dětské kino
- možnost pro lokální obyvatele si pronajmout stání pro automobil dle aktuální kapacity

Centrum přináší do lokality investici v řádu dvou miliard korun, čímž se vytvoří několik set pracovních příležitostí pro obyvatele zejména Prahy 6.



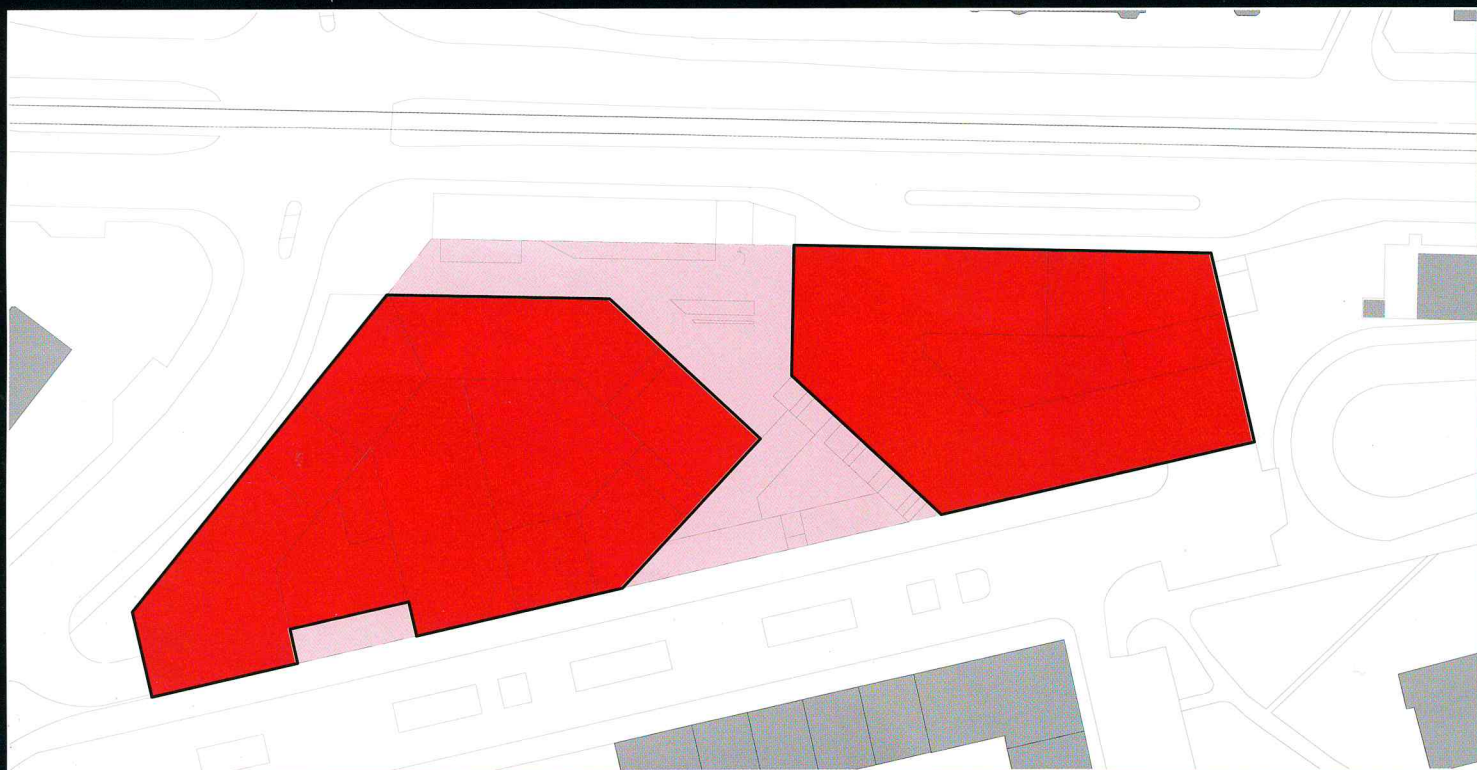
Nový projekt BOŘISLAVKA oproti původnímu projektu, jehož stavba je již zahájena, výrazně zjemňuje hmotu, snižuje dopravní zátěž lokality, nabízí parkovací stání pro rezidenty, zmenšuje počet

parkovacích ploch o 207 míst, vytváří tisíce metrů veřejných ploch a náměstíčko Bořislavka. Členitost krystalů pohlcuje hluk z ulice Evropská, přísná mezinárodní certifikace LEED GOLD dohlíží na minimální zátěž na okolní prostředí a život. Bořislavka zde přináší lokální centrum služeb místního významu a nabídne stovky nových pracovních příležitostí.

BOŘISLAVKA

NA TENTO PROJEKT JE VYDÁNO STAVEBNÍ POVOLENÍ A JE JIŽ ZAHÁJENA STAVBA!

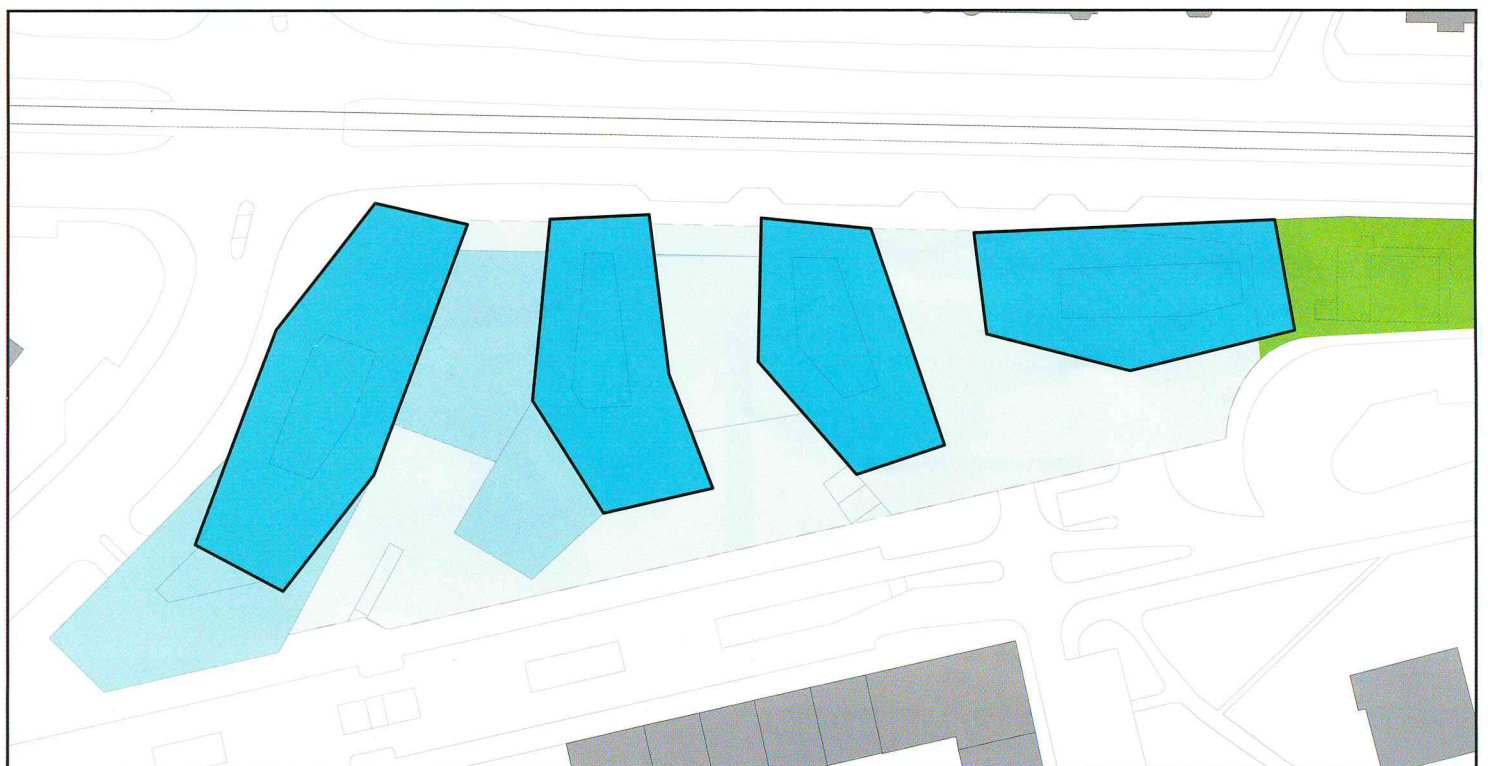
Tento objekt obsahuje **několikapatrové obchodní centrum o velikosti 15 000 m² a 787** parkovacích stání. Hradba dvou monobloků bude odrážet hluk z Evropské zpět a poskytuje minimální průhledy skrze budovu. Veřejný prostor je malý a omezuje se na průchod mezi dvěma bloky budov. Obchodní centrum bude generovat vysokou návštěvnost z okolních částí Prahy 6.



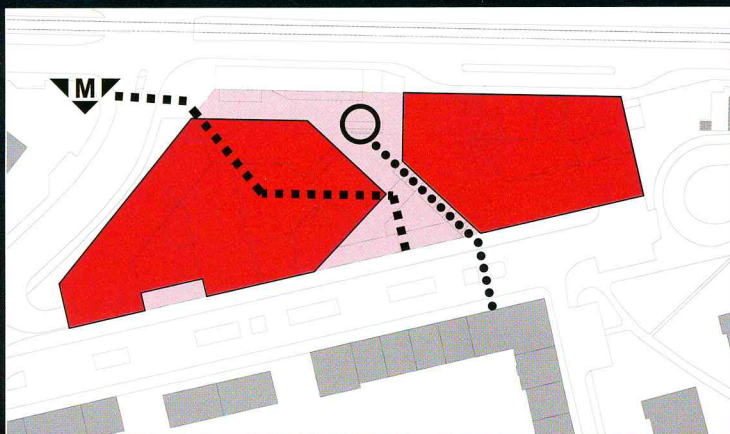
NAVRHOVANÁ ZMĚNA

VYCHÁZEJÍCÍ Z MEZINÁRODNÍHO WORKSHOPU,

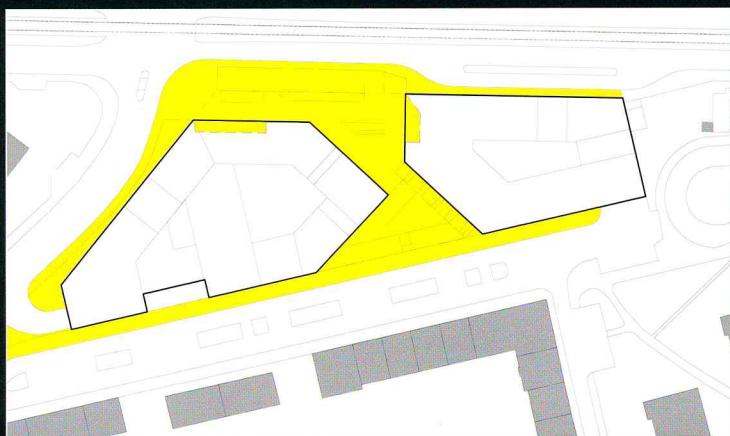
kterou vybrala odborná porota tvořená renomovanými architekty, zástupci městské části Praha 6, realitními a investičními experty, představuje vzdušnější a okolí méně zatěžující urbanistické řešení. 10 000 m² služeb a obchodů zaměřených na lokální zákazníky, 580 parkovacích ploch, průhledy a průchody mezi objekty, veřejné plochy, náměstíčka, kavárny, artkino, centrum pro rodiče a děti ...



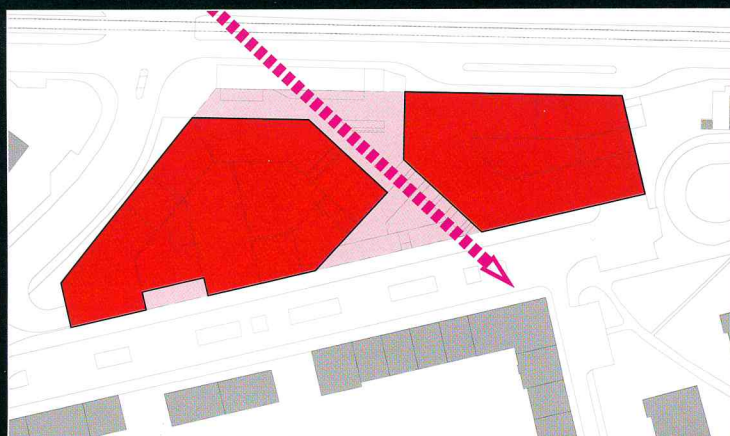
VARIANTA "SOUČASNÁ STAVBA"



uzavřenost areálu vůči okolním ulicím a přirozeným pěším trasám



malý veřejný prostor nevhodně orientovaný do Evropské ulice

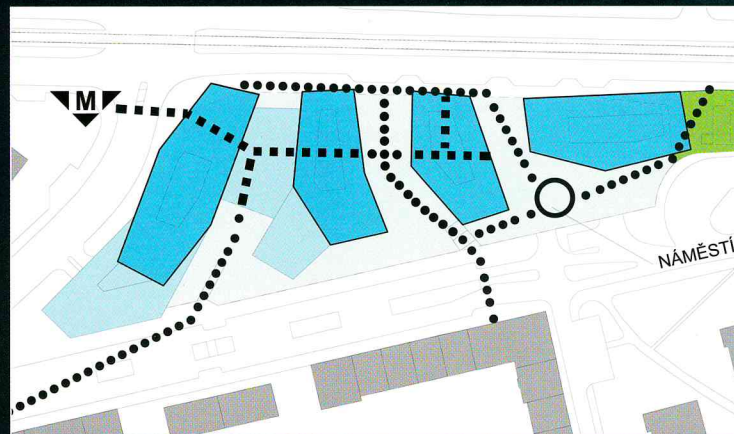


minimální průhledy z Evropské ulice



robustní a velké plochy směřující do ul. Evropská budou odrážet hluk zpět do vil v ulici Evropská

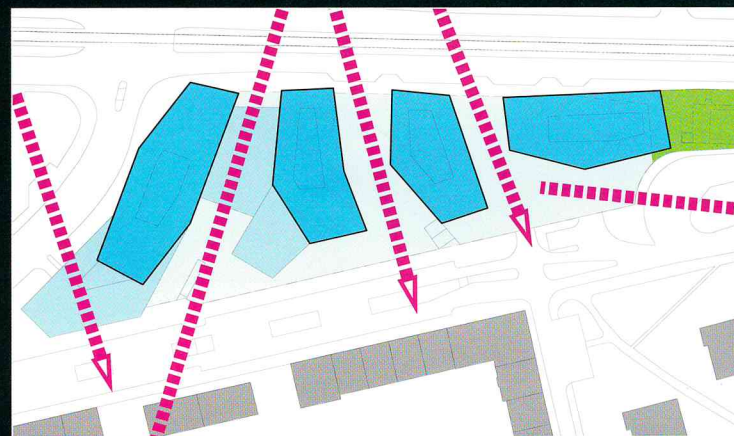
VARIANTA "NAVRHOVANÁ ZMĚNA"



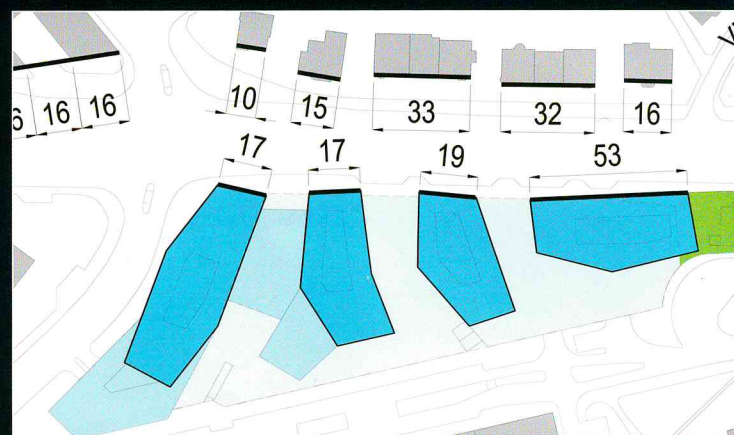
větší otevřenost areálu a možnosti průchodů s návazností na MHD a přirozený urbanismus



rozsáhlý veřejný prostor orientovaný do Kladenské ulice se zelenými plochami, parčíky, vodními plochami



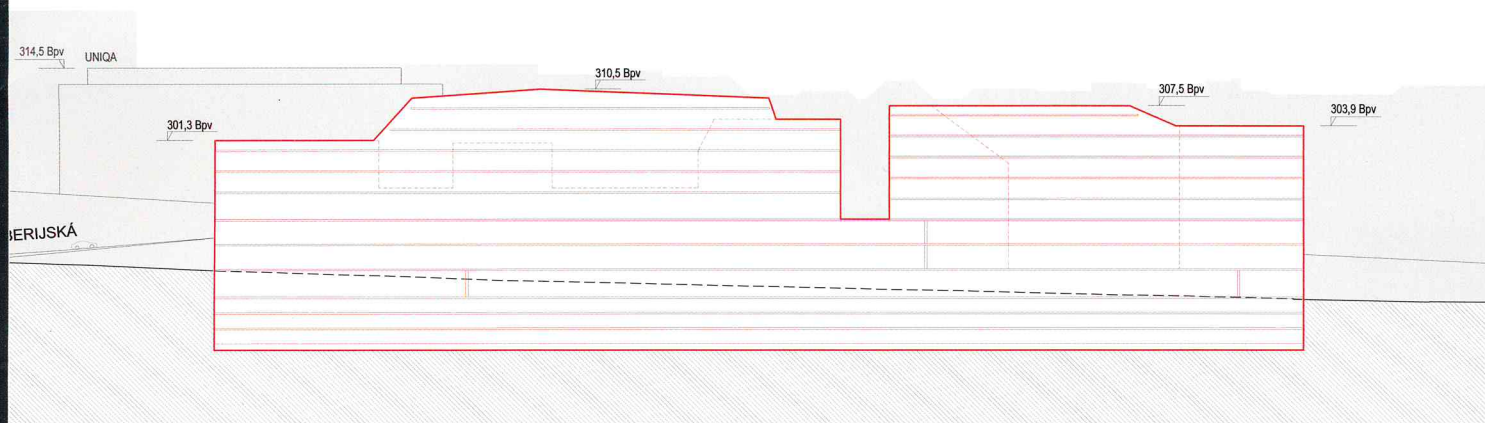
maximální otevřenost, průhledy a krásné výhledy na Prahu z veřejných prostranství a piazzett



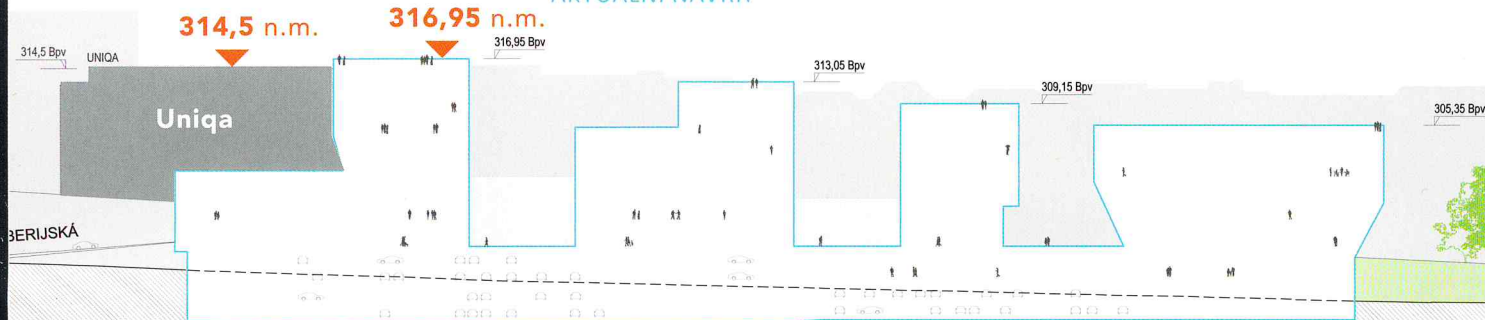
krystalické, lehké a subtilní plochy lámou hluk a umožňují průhledy

POROVNÁNÍ HMOTY A VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ

PŮVODNÍ NÁVRH



AKTUÁLNÍ NÁVRH

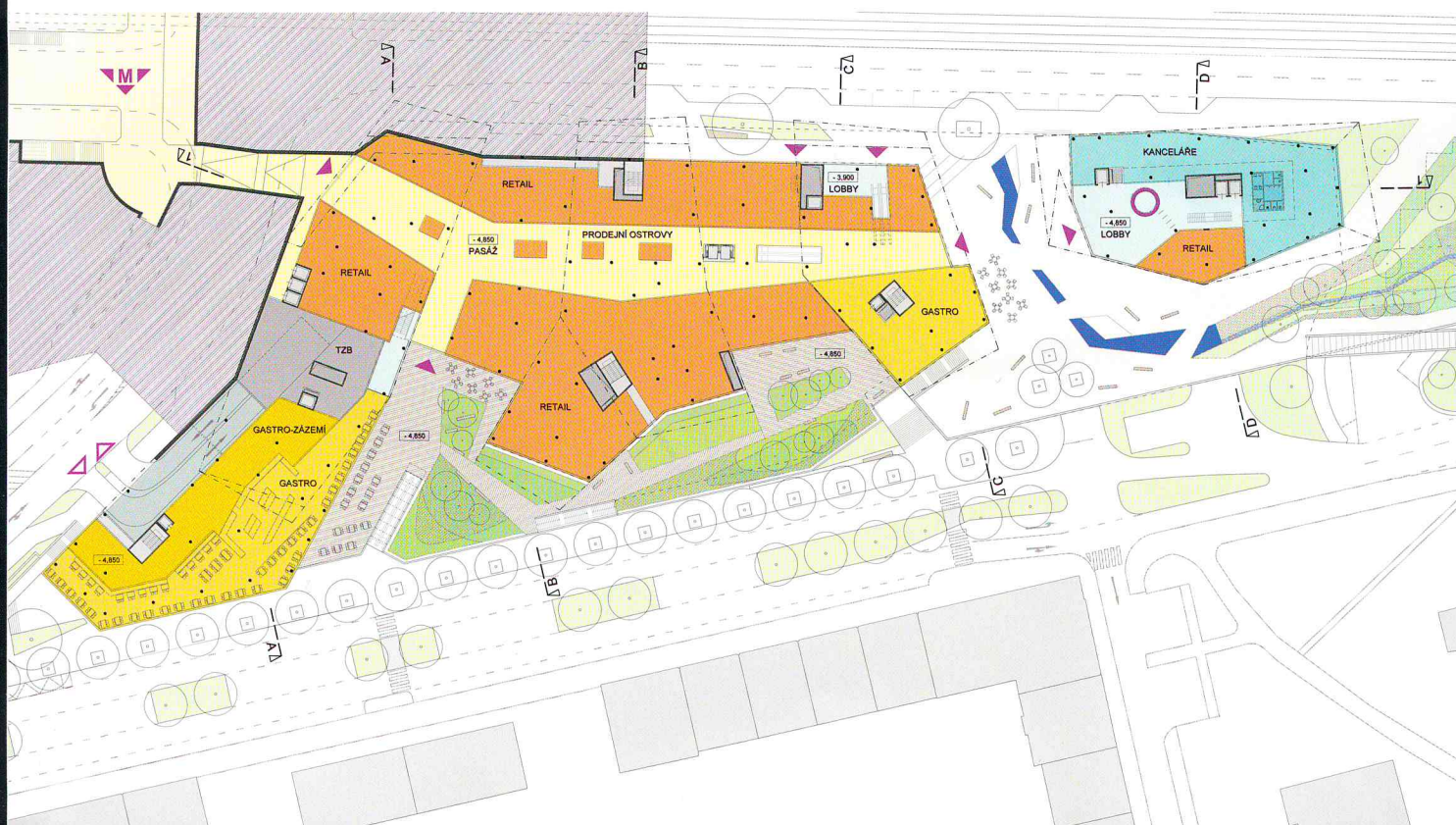


Budova UNIQA je menší jen o 2,45 m.

Nejvyšší budova Bořislavky má 7 nadzemních podlaží a nejnižší krystal pouhých 5 nadzemních podlaží (1. nadzemní podlaží = přízemí)

NÁVRH ŘEŠENÍ PASÁŽE BOŘISLAVKY S OBCHODY A SLUŽBAMI

Obchodní pasáž v novém návrhu Centra Bořislavka je koncipována jako lokální centrum služeb a obchodů. Přirozeně propojuje okolní prostor s veřejným prostranstvím, které je bohaté na zeleň, vodní plochy a výhledy na město. Součástí veřejného prostoru jsou kavárny, restaurace, promítací sál, centrum pro děti a rodiče atp.



Krystaly nového návrhu Centra Bořislavka se v maximální míře otevírají veřejnému prostoru, nabízí piazzettu s příjemnou atmosférou a zároveň tento koncept citlivě dotváří urbanismus místa.



Veřejný prostor v Bořislavce bude místem pro odpočinek, dobré jídlo a kvalitní služby.



Bořislavka bude chránit obyvatele Kladenské ulice od hluku a prachu z Evropské ulice.



Z neutěšené Kladenské se opět stane ulice místního významu s obchody a službami pro rezidenty této části Prahy 6.



POZOR!!! ORGANIZÁTOŘI TÉTO PETICE VÁM SDĚLUJÍ NEPRAVDIVÉ A ZAVÁDĚJÍCÍ INFORMACE!

Prostřednictvím této petice, několik jedinců velmi tvrdě prosazuje své osobní zájmy a Vám občanům tuto petici prezentuje s argumenty, které jsou plné dezinformací a polopravd.

DŮLEŽITÝ FAKT:

PROJEKT BOŘISLAVKA MÁ PLATNÉ STAVEBNÍ POVOLENÍ A STAVBA JE ZAHÁJENA. NAŠÍM ZÁMĚREM JE ZMENŠIT HMOTY POVOLENÝCH BUDOV! REAGUJEME TAK NA SPÁDOVOU OBLAST A MÍSTNÍ POTŘEBY. CHCEME STAVĚT OBJEKT MÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÝ VÁM BUDE SLOUŽIT A NE DALŠÍ VELKÝ SHOPPING MALL S KAŽDODENNÍMI FRONTAMI AUT!

Výtah z petice organizované Janou Štumpovou Konicarovou, Dittou Pištecký Dvořáčkovou a Andreou Vackovou:

Zachraňte Bořislavku!

1

Stalo se smutným zvykem zastavovat poslední zelené plochy v Praze administrativně-obchodními monstry. Podobně necitlivým způsobem se rozhodla zohyzdit naši Bořislavku developerská společnost KKCG Real Estate. Plánované Centrum Bořislavka negativně ovlivní Vaše životy více, než si myslíte.

2

o je v sázce?

- > **Vaše zdraví.** Současné naměřené hodnoty imisí a hluku dosahují hranice přípustných limitů. Zátěž naroste se zprovozněním tunelu Blanka a umístováním nových komerčních ploch v okolí Evropské ulice. Centrum Bořislavka se stovkami parkovacích míst a výjezdy do Kladenské a Liberijské ulice zvýší znečištění ovzduší nebezpečnými látkami, prachovými částicemi, dále hlučnost a světelný smog. Nezapomínejme na další zdroje hluku a znečištění (např. vzduchotechniku nových objektů).
- > **Vaše peníze.** Výše Centra Bořislavka sníží hodnotu nemovitostí. Kdo chce bydlet v ulici s nekonečnými zástupy aut v blízkosti obřího administrativního molochu?
- > **Váš komfort bydlení.** Unikátní a ceněná rezidenční oblast se změní v administrativní. Rozplyne se její nezaměnitelná architektonická hodnota. Plánované centrum sebere lidem světlo a výhled.

3

Hraj s námi fér?

Více než dvacetiletou historii plánované výstavby centra charakterizuje střídání developerů, „překvapivé“ změny stavebních dokumentů, nepravdivé informace, chyby v materiálech, „náhlé obraty“ hygieniků a památkářů. Celý proces je zmatečný a neprůhledný. Nenechte se klamat zkrásňujícími líbivými vizualizacemi. Nejde primárně o služby, ale o kanceláře. V situaci, kdy je na Praze 6 obrovský přebytek kancelářských ploch, nabídne přerostlé osmipatrové monstrum hlavně nové luxusní kanceláře s výhledem na Pražský hrad.

Co chceme?

Zachování rezidenčního charakteru lokality. Vytvoření ucelené koncepce pro tuto oblast s důrazem na klidné bydlení, rozumnou občanskou vybavenost a zachování zeleně. Vypracování nezávislé studie dopadu na životní prostředí a kvalitu života. Snížení objemu a podlažnosti Centra Bořislavka. Předložení řešení dopravní situace v okolí Centra Bořislavka. Korigování počtu projíždějících aut vedlejšími ulicemi kolem Evropské.

PS

Na závěr pokládáme dotazy: Hraj s Vámi organizátoři petice fér hru?

Proč nemluví pravdu? ČÍ ZÁJMY SKUTEČNĚ HÁJÍ? Děkujeme za Vaši pozornost.

ROZBOR BODŮ Z PETICE A FAKTA

- 1) Tento pozemek **NENÍ ZELENÁ PLOCHA, ANI PARK! JE TO STAVEBNÍ PARCELA SE ZAHÁJENOU STAVBOU** v soukromém vlastnictví a s **pravomocným stavebním povolením!** V současné době se pouze snažíme o změnu projektu, která méně zatíží okolí dopravou, nebude zde velké obchodní centrum, ale **pasáž se službami a obchody lokálního významu pro rezidenty. Nabídneme rovněž parkovací stání pro místní. Nový návrh Bořislavky má přes 3 000 metrů veřejných ploch, které původní projekt nenabízí v tak velké míře.** Nerozumíme tomu, jak někdo může hovořit o zohyzdění, když tato neutěšená a rozestavěná část Evropské třídy po nekonečných 24 letech bude konečně revitalizována a bude sloužit místním jako obchodní, společenské a administrativní centrum. **Centrum Bořislavka nabídne stovky nových pracovních příležitostí!**
- 2) Stávající projekt s platným stavebním povolením a zahájenou stavbou je naopak větší, jak co do parkovacích stání (přesně o 207 parkovacích míst), tak i co se týče obchodní plochy (přesně o 4 800 m²). Změnou našeho projektu zde **NEBUDE frekventovaná obchodní pasáž se stovkami aut z celé Prahy, ale BUDE zde komorní pasáž se službami pro místní. NOVÝ NÁVRH bude stavěn dle přísného standardu mezinárodní certifikace zelených budov LEED GOLD,** což je jedna z nejvyšších příček posuzování ohleduplnosti budovy vůči okolnímu prostředí a životu (omezování světelného smogu je jedním ze základních kritérií, které musí budova splňovat). Veškerá zátěž je tedy minimalizována a **budova naopak chrání obyvatele Kladenské ulice od hluku a prachu z Evropské třídy.** Oproti současnému návrhu, který chceme změnit je hmota rozdělena do krystalů, které budou hluk pohlcovat a ne odrážet zpět na druhou stranu Evropské. Cena nemovitostí se díky dokončenému urbanismu místa a službám v okolí (dle úsudku renomovaných realitních expertů) naopak **ZVÝŠÍ!** **Obyvatelé Kladenské ulice budou mít tedy MÉNĚ HLUKU, na Evropské se situace oproti povolenému stavu nezmění, přičemž lidé zde žijící budou mít VÍCE VÝHLEDU, NEŽ KDYBYCHOM REALIZOVALI PŮVODNÍ PROJEKT** (jehož stavba již byla zahájena).
- 3) Projekt Bořislavky je zde již od roku 1991 a vystřídal se zde několik realitních společností s různými projekty. Ano to je pravda. **Důvody střídání byly tržní a projekt se dlouhodobě nerealizoval buď z důvodu finančních nebo například krize v roce 2008.** Skupina KKCG tento projekt převzala v roce 2010. Byli jsme si vědomi předimenzovaného obchodního centra, které by na sebe vázalo dopravní komplikace v místě. Jelikož jsme chtěli mít současný pohled na řešení této složité urbanistické situace, iniciovali jsme mezinárodní workshop, kterého se účastnily známé a renomované ateliéry jako například Coop Himmelblau, Maxwan, Bogle architects, Bothe Richter Teherani, Aulík-Fišer architekti, CMC architects, ABM architekti, A.D.N.S. a Cigler Marani architects. V tomto workshopu, který vyhodnocovala odborná porota (**tvořená respektovanými profesory a architekty, zástupci města Prahy 6, realitními a investičními experty**) zvítězil renomovaný český ateliér Aulík-Fišer architekti. Ti obstáli s projektem, jenž velmi dobře vyřešil složitý urbanismus tohoto území, **výrazně zjemnil současné hmotové řešení, zatraktivnil Kladenskou ulici, snížil procenta obchodní plochy o cca 35% a naopak zvýšil veřejná prostranství. Tato budova NEBUDE prázdná, již nyní má zajištěnou 65% obsazenost.**

Sledujte náš facebookový profil a www.borislavka.cz, kde se dozvíte více informací o historii Centra Bořislavka a mezinárodním workshopu.