



DŮM,

ve kterém máte
chuť bydlet

JE TO NENÁPADNÁ NOVOSTAVBA. POKUD TO O NÍ ALE SOUDÍTE ZPOVDZDÁLÍ A NEJDETE SE NA NI PODÍVAT. TICHÁ LOKALITA. PŘÍRODA NA DOSAH. HEZKÝ VÝHLED. VYNIKAJÍCÍ DOPRAVNÍ DOSTUPNOST. PLNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST. ALE KOLIK TAKOVÝCH DOMŮ V PRAZE JE? KDYŽ SE VŠAK PŘIBLÍŽÍTE K VILADOMU U PROSECKÝCH SKAL, ZJISTÍTE, ŽE NĚCO S VAŠÍM PŮVODNÍM NÁZOREM NENÍ V POŘÁDKU. HNED U VSTUPU DO BUDOVY OHRANIČENÉ PLOTY S KAMENIVEM V DRÁTĚNÝCH KLECÍCH, ODBORNĚ ZVANÝMI GABIONY, ZAČÍNÁ PŘÍCHOZÍ CESTA OD SLOUPŮ BRANKY PO CHODNÍKU AŽ DO HLOUBI DOMU ZHOTOVENÁ Z LEŠTĚNÉ ŽULY, JAK SE POZDĚJI DOZVÍDÁM PŮVODEM Z ČÍNY. RÁZEM JSTE V JINÉM SVĚTĚ. A POSLÉZE VÁS ČEKÁ PŘEKVAPENÍ ZA PŘEKVAPENÍM.

Ještě před prohlídkou domu mi Petr Šula, associate director realitní společnosti Prodeessionals, která je prodejcem již dokončených bytů, sděluje jedno „tajemství“, které se z oficiálních stránek projektu nedozvíte. Ing. arch. Zdeněk Teplý, jehož architektonická kancelář A plus, spol. s r.o. (www.apluscz.eu), dům navrhla, a je zároveň spolu s Milanem Jordákem i spoluinvestorem celého projektu vilového domu o 16 bytech, v domě stejně jako on také bydlí. Shodujeme se na tom, že se to dnes hned tak nevidí, a že to musí být nejen odvaha, ale i stoprocentní jistota, že jsem stvořil tak kvalitní bydlení, že to nepovede ke stížnostem jeho obyvatel. Znáám příběhy několika podnikatelů, kteří to zkusili, a velmi rychle se s úlevou ze svých projektů odstěhovali.



EXKLUZIVNÍ POLOHA

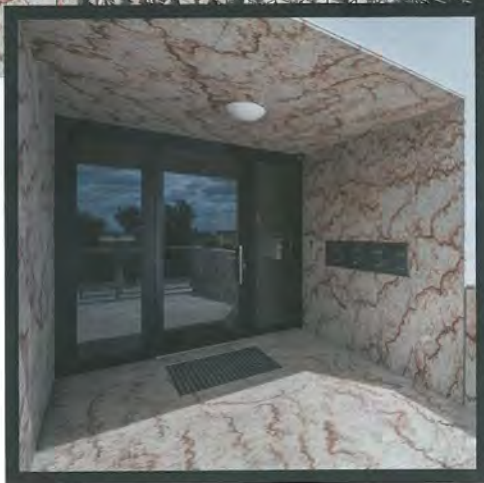
Když stojíte před čtyřpodlažním viladomem, tak to ještě nevidíte. V prvním patře domu se už ale nad stromy přes ulici začínající zahrádkářské kolonie rýsuje pohled na pražské panoráma a v třetím a čtvrtém podlaží je široký výhled už doslova impozantní. To je jeden z nejdůležitějších znaků výjimečné polohy domu v ulici Nad Kundratkou.

Dalším je umístění ve velmi tiché lokalitě, kterou tvoří především čtvrť rodinných vil a nízkopodlažních viladomů v přímém sousedství nejen zahrádek, ale hlavně chráněné přírodní památky Prosecké skály. Originální ekosystém tvoří pás zachovalých pískovcových skal propojených rozsáhlým labyrintem přírodních i umělých jeskyň vzniklých jak erozí vody, tak i ruční těžbou pískovce v dobách minulých.



Území je však kromě zmíněných ekologických kvalit hojně navštěvováno obyvateli nedalekého Proseka zejména proto, že funguje jako přirozený relaxační areál protkaný sítí procházkových tras s unikátními výhledy na pražskou kotlinu. Dá se tu pěstovat módní jogging, hojně se tu procházejí „pejskaři“, v zimě se zde i sáňkuje.

Vratme se ale k ulici Nad Kundratkou, kde dům stojí. Ta je u odbočky k domu slepá, což znamená, že sem zájždějí jen ti, co tu bydlí nebo jejich návštěvy. I to přispívá k tomu, že lokalita je na Prahu až nezvykle klidná. Ruch provozu se pak omezuje hlavně na okrajové ulice nedalekého panelového sídliště, které je také místem s veškerou občanskou vybaveností. Nebudu ji jmenovat, protože zde najdete v tomto směru skutečně všechno, na co si vzpomenete.



TAJNÝ TIP PRO PŘÍŠTÍ REZIDENTY

Po mém soudu je důležitější než samotná kvalita zázemí občanské infrastruktury hlavně výtečná dopravní dostupnost. Nejde přitom jen o to, že ve vedlejší ulici s příznačným názvem Na Vyhlídce je zastávka autobusové linky č. 151, kterou se rychle dopravíte jak ke stanicím metra trasy C Střížkov a Prosek, tak ke stanicím metra trasy B Vysočanská, ale o fakt, že pro obyvatele této luxusní nemovitosti bude nejvíc používaným dopravním prostředkem spíše automobil. Samozřejmě vyjma jejich nezletilých a školou povinných dětí. Dovolím si vám proto dát v této souvislosti tajný tip, jak se říká často v německy mluvících zemích, když chtějí

místní upozornit cizince na něco zajímavého, čeho by si hned nemusel všimnout.

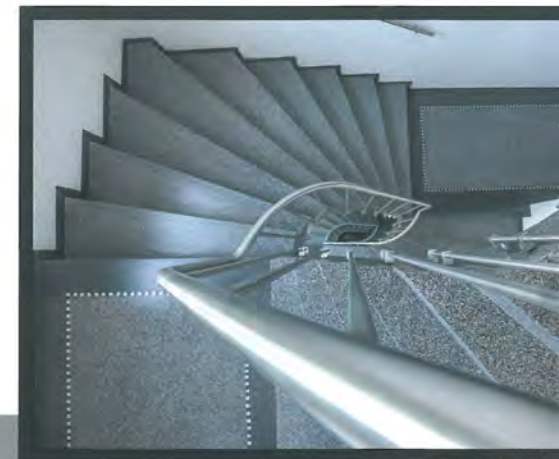
Na pohled je nejlépe při cestě do centra použít magistrálu. Ta je ale ve špičkách často ucpaná, ať už při nájzdu na Proseku nebo o něco níž u Vychovatelny. Lépe je tedy pokračovat ulicí Na Stráži, kterou máte hned u domu dále přes křížovatku kolem nemocnice stejnojmennou ulicí Bulovka až k nábřeží Povltavské ulici. Teď se po ní snadno dostanete nejen k centru bližšímu nájzdu na most Barikádník a do Argentinské, ale také i do tolik proklínaného tunelu Blanka. A pokud se nevyhnete dopravní zácpě, alespoň ušetříte nemálo času.

REMINISCENCE ČESKÉ ARCHITEKTURY

Také se s tím setkávám téměř u většiny developerských projektů posledních let. Zaklínají se návazností na skvělé časy funkcionalismu třicátých let. Jenže... „Architekti až příliš snadno podléhají diktátu developerů,“ říká architekt Zdeněk Teplý, který mě domem provází. „Výsledek pak vůbec neodpovídá tomu, čím se vyznačovala architektura těch nejslavnějších let u nás. Připomínám zejména světoznámou Müllerovu vilu Adolfa Loose a Karla Lhoty, Gočára a další architektury, vzpomínám na vyjádření prostoru vinohradských bytů. To v dnešních projektech uceleně nenajdete. A tak jsem se sám stal developerem s tím, že vytvořím spolu s Milanem Jordákem projekt, který by v dnešním pojetí pokračoval v tom nejlépeším, co objevila architektura třicátých let.“

Než se ale dostaneme dovnitř, protože to, co vás nejvíc ohromí v kontextu dnešní architektury, je nejlépe vidět právě tam, řekněme si jen stručně něco o novostavbě. Pozoruhodný dům si totiž v exteriéru na nic nehraje. Je to funkcionalisticky jednoduchá a účelná stavba, která na sebe upozorňuje právě tímto nekomplikovaným pojetím vytvářeným bez zbytečných kudrlinek. Čtyřpodlažní dům se dvěma ustupujícími patry má dvě sekce se samostatnými vchody. V každém podlaží každé sekce jsou navrženy pouze dva byty, což je dohromady 16 nadstandardních bytů, jejichž dispozice 3 + kk nebo 4 + kk se odehrávají na účtyhodné obytné ploše 139 až 173 m². Bytové

jednotky v přízemí mají vlastní předzahrádky. Ostatní byty jsou vybaveny lodžemi a terasami. V podzemí jsou umístěna garážová stání, minimálně dvě na jeden byt. Každý byt zde má k dispozici i sklepní kóji, nechybí místnosti pro úschovu kočárků a kol. Potud krátké „antré“, které by mohlo sedět na luxusní výstavbu jakéhokoliv jiného projektu a vůbec nenaznačuje, že Viladům U Proseckých skal je naprosto výjimečná stavba. Ale, jak už jsem řekl, radče vstoupit, a pochopíte stejně jako já.



DO TŘÍ ZÓN

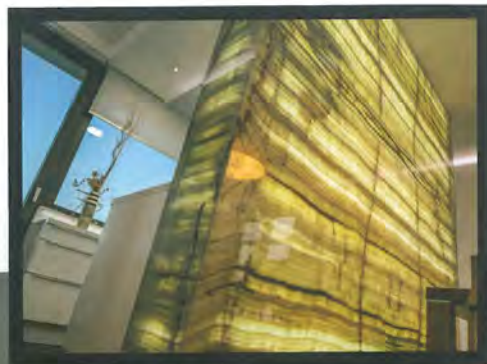
V rezidenčních projektech se nezřídka navrhuje rozdělení bytu do dvou zón, společenské a soukromé, nebo také jinak denní a noční. Architekt Zdeněk Teplý říká, že se zapomíná na tu třetí, která byla nezbytnou součástí vinohradských bytů třicátých let. „Když odhlédnu od toho, že soukromá zóna by měla být striktně oddělena od společenské a neměla by docházet k tomu, že cestou do obývacího pokoje míjíte ložnice, pak dnešním bytům výrazně chybí v vstupu tzv. waiting room, tedy větší nestísněná přijímací hala, kde si návštěva odloží svršky, uvolní se a v pohodlí vyčká příchodu hostitele.“

V jiném smyslu je v projektu Viladům U Proseckých skal waiting room průchozím prostorem, kterým se vchází přes komoru do technické nebo pracovní místnosti s pracovním stolem a dřezem, jak ji známe u některých rodinných domů. Právě sem je možné umístit pračku, sušičku, odkládat použité prádlo, uskladnit vysavač, nářadí nebo u bytů v přízemí zahradnické náčiní, pokud na to nestačí technická místnost přímo u předzahrádky. Zkrátka všechno, co tvoří zázemí bytu, všude to překáží a nechcete to zrovna vystavovat. Z tohoto „špinavého“ prostředí vedou dveře rovnou ke kuchyňskému koutu. Prakticky se tak vyhnete společenské části bytu a nerušíte dění v obývacím pokoji.

V opačném gardu pak máte ve vstupní hale k dispozici v přízemí komoru, nebo je zde ve vyšších patrech ještě vstup do hostinského pokoje nebo pracovny se šatnou a koupelnou. Musím uznat, že takto pojatou zónu, u žádného ze současných bytů hned tak nenajdete.

LET NAD MĚSTEM

Zcela záměrně teď při popisu základního schématu uspořádání každé bytové jednotky přeskočím v rámci logické posloupnosti společenskou zónu, protože ta si zaslouží větší pozornost. Soukromá zóna je totiž naprosto jednoduchá. Jsou to dvě ložnice, každá s vlastní šatnou a koupelnou s podlahovým vytápěním, které mají svou společnou vstupní halu oddělenou od obývacího pokoje dvoukřídlymi posuvnými dveřmi, stejnými dveřmi, kterými je na protilehlé straně oddělen obývací pokoj od waiting room. Všechny tyto zóny jsou takto rovnoběžně navrženy vedle sebe, což znamená, že soukromá zóna je přístupná pouze ze zóny společenské. Jen v určitých případech posuvné dveře mezi soukromou a společenskou zónou chybí. To, když se jedná o byty v bočních partiích domů s lodžii, protože je škoda, aby bránily průchodu sluneční záře až do hloubi obývacího pokoje.



VE STYLU SALONŮ TŘICÁTÝCH LET

Celý prostor obývacího pokoje je ve vyšších patrech významově oddělen od kuchyňského koutu stěnou z ušlechtilého přírodního kamene. V jednom bytě je tak například stěna vytvořena ze dvou kusů kartáčovaného mramoru Forest brown, v jiných jsou použity další typy nejčistšího mramoru, onyxu, žuly a jiných vzácných kamenů.

„Musím říci, že jsme s Milanem Jordákem sjezdili téměř celou Itálii, protože nikde jinde nenajdete tolik specializovaných firem a tolik různých druhů originálních kamenů, které pocházejí nejen z Itálie, ale i z celého světa. Italoové jsou navíc mistři v jejich technologicky správné těžbě a zpracování. Nakonec jsme našli tolik variant, že jsme mohli pro každý byt, kde tyto stěny jsou, najít originální přírodní kámen. Stálo nás to hodně času, než jsme byli s výsledkem spokojeni,“ říká Zdeněk Teplý.

V obývacích pokojích nejvyššího patra mají stěny z onyxu zevnitř zabudováno osvětlení, které tak dotváří spolu s LED přisvícením rámeček intimní nebo komorní atmosféry rodinných oslav nebo setkání s kroužkem přátel, jak tomu bylo v třicátých letech ve vinohradských bytech při legendárních diskusních setkáních známých umělců, novinářů, politiků.

Je třeba podotknout, že pro taková i velká setkávání je v této společenské zóně připraven hodně velký prostor, protože, jak to ukazují i vzorový byt, nemusejí tu být skoro žádné skříňe. Všechno, co by tu mohlo překážet a vadit, má své místo v ostatních místnostech této luxusně řešené bytové jednotky. Stačí velká sedací souprava a jídelní stůl, který může být pro společenskou sezení i větší, než je ve vzorovém bytě. Ostatní prvky, jako nízká skříňka, která tu je, nebo nějaká komoda či stůl s křesílky, jež by tu mohly být, jsou tak maximem pro doplnění tohoto velkého prostoru, aby nebyl, jak se říká, přeplácáný. Mnohem lepším řešením, než je klasický nábytek, jsou tak niky, do kterých lze dekorativně umístit umělecké artefakty, jako v tomto případě stěnu obývacího pokoje. Podle nálady v různobarevných světelných variantách.

Ústřední částí každého bytu je nepochybně obývací pokoj s kuchyňským koutem. Jistě neudiví, že v tak velkoryse pojatém bytě má obytnou plochu kolem 45 m² a připočítáme-li kuchyňský kout přes 13 m², jsme téměř v rozměrech menšího třípokojového bytu.

Dominantou této místnosti je celoprosklená stěna, ve vyšších patrech s úžasným výhledem na pražské panorama s vyčnívajícím věží žižkovského vysílače a na obzoru i s Pražským hradem. K ní náleží ještě prosklená lodžie s hloubkou až 2,8 m, takže sem můžete bez problémů umístit pohodlné posezení. Pociťte ničem neomezeného výhledu v nejvyšším patře je takový, že vám připadá, jako byste létali nad městem. Ve večerních hodinách si můžete atmosféru romantické sounáležitosti s osvětleným městem ještě podbarvit téměř scénografickým přisvícením stropů LED diodovým RGB pásem podél stěn obývacího pokoje. Podle nálady v různobarevných světelných variantách.



KUCHYNĚ JIŽ V CENĚ BYTU

V současnosti neznám, a už dlouho jsem neviděl projekt, kde by kuchyně již byla instalována v základním standardu. Developeři se tomu vyhýbají jako čert kříži, protože vkus lidí je nevyzpytatelný. „Každý, s kým jsme o tom hovořili, nás od toho zrazoval. My jsme však zjistili jednu pozoruhodnou věc, když jsme si nechali pro určený prostor vypracovat návrh asi tak 30 kuchyňských studií. Všechna ta řešení se velmi podobala, rozdíly byly minimální. A tak jsme jedno z nich zvolili a nechali všechny byty zařídit stejnou nadstandardní univerzální kuchyňskou linkou bílé barvy, která podle našeho názoru nejlépe souzní s ostatním materiálovým vybavením bytu, ať už jde o dubové podlahy, dřevěná okna, dýhování dveří, kamenné obklady a dlažby;“ říká Zdeněk Teplý

Jestliže odhlédnu od estetické hodnoty, pak musím konstatovat, že z hlediska člověka, který rád vaří, je linka velmi účelná. Poskytuje víc než dost místa pro přípravu jídel, je zde hodně zásuvek pro připojení kuchyňských robotů, kávovarů, odšťavovačů, topinkovačů a další kuchyňské techniky. Základní technické vybavení špičkovými spotřebiči Siemens nebo Miele mluví samo za sebe. Nechybí ani LED televize, aby vám neuniklo při vaření nic z programu, který sledujete.

Víc než to všechno je ale velkým bonusem fakt, že jídlo můžete připravovat za denního osvětlení. Také tady jsou umístěna velkoformátová okna a francouzské dveře. V přízemí a prvním patře je výhled pouze do zdí odděleného, tzv. anglického dvorku, protože výhled na staré garáže u zadního traktu domu není moc atraktivní. V nejvyšších podlažích se však již díváte nad střechou garáží do zeleného parku a vzdáleného sídliště.



ATYPICKÉ JE TYPICKÉ

Přesně to platí o projektu, kde je atypické téměř vše, na co se podíváte. Začíná to již atypickou světlou výškou místnosti od 2,8 do 3,2 metru, která podmiňuje i atypickou výšku dveří od 2,3 do 2,7 m a tím i samozřejmě atypickou výšku klik. Atypická jsou velkoformátová okna s bezrámovým zasklením v celé délce a výšce místnosti, atypický je svou výškou i výtah. Kromě atypických dispozic, o kterých jsme už mluvili, je na dnešní dobu atypické i samotné provedení stavby, které v luxusních projektech hned tak nenajdete. Například zapuštění oken a zárubní dveří přesně „lícuje“ s omítkou zdí, totéž platí i o soklech dlažeb. Pak jsou tu „vychytávky“, jež dotvářejí charakter tohoto bydlení zcela se vymykajícího užívaným standardům. Už na chodbě vás zarazí její vzhled, který spolu se schodištěm připomíná interiér vinohradských činžáků. Jde o lité teraco se vzorem vyrobeným ze štípané žuly. Řemeslná práce,

jaká se hned nevidí. V obložkách, i u samotných dveří, je zvoleno příčné dýhování, typické pro špičkovou výstavbu třicátých let, jehož vyhotovení je ovšem mnohem komplikovanější než klasická podélná dýha. A tak se těžce hledal někdo, kdo by to svedl. „Dnes je obtížné najít firmy, které by nejen zvládly ty řemeslné práce, které byly běžné u našich předků, ale vůbec se uvolily něco takového dělat. Po celou dobu realizace jsme oslovili desítky různých dodavatelských společností, než jsme našli ty, které nakonec dokázaly splnit naše představy a vysoké nároky na kvalitu. Někdy to bylo i docela úsměvné, když jsme například hledali firmu, která by vyhotovila na fasádě sgrafitový ornament. Už jsme byli skoro zoufalí, že se nikdo nenajde, protože všichni tvrdili, že se to nepodaří, protože ty čáry nebudou rovné a rovnoběžné. Pak jsme objevili tři písmomalíře a ti to udělali bez jakýchkoliv potíží za 14 dní.“ říká architekt Zdeněk Teplý.

BEST OF REALTY – NEJLEPŠÍ Z REALIT

Na závěr popisu mé prohlídky jsem si nechal výčet všeho nadstandardního, co běžně patří k luxusnímu bydlení, s určitostí to zde najdete, ale o čem jsem se zatím nezmiňl.

Kromě užití už zmíněných přírodních materiálů je to bezesparové položení velkoformátových obkladů a dlažeb, nadstandardní stylová sanita a zařizovací předměty (zrcadla, skříňky), které je možné kombinovat se sériovým nábytkem, příprava pro umístění trezoru. A především pro byty s velkoformátovými okny orientovanými na jihozápad to nejdůležitější – klimatizace, protože ve slunečných dnech nemusejí ani elektricky ovládané vnější žaluzie zabránit přehřívání bytu. Chlazení bytu je stejně jako jeho vytápění a další funkce příjemného obývání

elektronicky ovládáno řídicím systémem Inteligentní dům Kobra. Co stojí za zmínku je i vyhřívání venkovní chodník za vstupní brankou a rovněž i vjezd do garáží.

Zvláštní pozornost je věnována zajištění bezpečného bydlení rezidentů. Byty jsou vybaveny elektronickým zámekem se čtečkou EZS včetně kontaktních a pohybových čidel, k dispozici je i čidlo zaznamenávající vyplavení bytu, vstupní dveře jsou protipožární, v bytech i společných prostorách nechybí opticko-kouřový a teplotní hlásič. Prostory jsou chráněny kamerovým systémem, takže se do domu nedostane nikdo nepovolaný, ale ani ten, co by sem měl jinde přístup, protože systém měření odběru médií je řešen tzv. dálkovými odečty bez nutnosti přístupu do objektu.

Nevím o žádném jiném současném nebo i minulém projektu luxusního bydlení, který by byl po všech stránkách takto do detailu domyšlen. A Petr Šula moje slova potvrzuje, když říká: „Měli jsme klientku s vysokými nároky na bydlení. Nejdříve jsme jí nabídli byt v tomto projektu, ale ona se rozhodla pro jiné varianty. Ty se jí ovšem z různých důvodů nelíbily. Nakonec se uvolila podívat na tento projekt. Když všechno viděla zblízka, byla její volba okamžitá.“

Nevím, jaká bude volba odborné poroty nebo i laické veřejnosti v letošním ročníku prestižní soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit, protože prohlídku Viladům U Proseckých skal jsem uskutečnil ještě před vyhlášením výsledků. Jedno však vím určitě. Pokud tento projekt nezvítězí v kategorii rezidenčních projektů, pak jsem opravdu zvědav na to, co by mohlo být ještě lepší.

Text: Ivan Hrabec

Foto: archiv Proseckých skal, s. r. o.

VILADŮM U PROSECKÝCH SKAL



Záměrem nového rezidenčního projektu **Viladům U Proseckých skal** je vytvořit výjimečné luxusní bydlení v Praze 9 – Střížkov, které slučuje požadavky náročného uživatele s reprezentativní formou interiéru i exteriéru. Viladům se nachází v klidné zástavbě rodinných domků v ulici Nad Kundratkou a díky svému umístění nabízí překrásný výhled na Prahu.

Byty v přízemí mají vlastní předzahrádky. Ostatní byty jsou vybavené lodžii a terasami. Cena zahrnuje kompletně zařízenou kuchyň, garážové stání a sklep.



Jen 16 bytů | Přípravováno k nastěhování | Prodáno již 40 %

☎ 775 308 018

www.uproseckychskal.cz