URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ SOUTĚŽ KODAŇSKÁ 1441

1

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Cílem soutěže je získat kvalitní návrh nejen samotného bloku, ale i jeho propojení s nejbližším okolím. Vítězný tým bude následně se zadavateli spolupracovat na rozpracování návrhu do podrobnější studie a na přípravě projektové dokumentace potřebné pro samotnou výstavbu.

Schéma řešeného území, autor: ONplan, 2025

- území řešené v soutěži
- vlastník pozemků: Kodaňská Office Center s. r. o.
- vlastník pozemků: Hlavní město Praha
- vlastník pozemků: Česká republika, spravuje: Ministerstvo obrany

HLAVNÍ PARAMETRY SOUTĚŽE

- Soutěž bude probíhat podle pravidel České komory architektů.
- V soutěžní porotě zasednou kromě nezávislých odborníků i zástupci hlavního města a městské části.
- Soutěž proběhne formou soutěžního workshopu, během kterého soutěžní týmy přímo diskutují se soutěžní porotou.
- Soutěžící vybere porota na základě portfolií referenčních prací. V 1. fázi připraví soutěžící koncept, který ve 2. fázi rozpracují vybrané týmy do podrobnějšího návrhu.

KDO JE KDO?

Kodaňská Office Center ze skupiny Daramis

- většinový vlastník pozemků v řešeném území
- vyhlašuje a financuje soutěž
- je hlavním investorem výstavby nového bloku, veřejných prostranství a také mateřské školky

Hlavní město Praha

- zastupuje veřejný zájem a potřeby obyvatel celého města
- uzavřelo s Kodaňskou Office Center plánovací smlouvu, která stanovuje základní pravidla pro obytný blok i orientační zadání mateřské školky
- je vlastníkem části pozemků a investorem objektu na východním nároží bloku

Městská část Praha 10

- hájí zájmy obyvatel Vršovic a celé městské části
- uzavřela s investorem smlouvu o spolupráci při přípravě a realizaci tohoto projektu

ONplan

- plánovací kancelář, která organizuje soutěž a koordinuje přípravu zadání
- zajišťuje zapojení veřejnosti jak ve fázi přípravy zadání soutěže, tak konzultace soutěžních návrhů

WWW.KODANSKA1441.CZ

DARAMIS

X PRAHA 10

ON plan | Umění plánovat. Společně.

SOUTĚŽ KROK ZA KROKEM

2

HARMONOGRAM SOUTĚŽE

Soutěž bude vyhlášena v prosinci 2025, nejlepší řešení nového bloku budeme znát v červnu 2026. Veřejnost může ovlivnit výsledky soutěže hned dvakrát: při přípravě zadání a také během 2. fáze, kdy proběhne konzultace vybraných návrhů. Vaše zkušenosti a nápady pomohou vytvořit místo, které bude funkční, atraktivní a příjemné pro všechny.

ZÁŘÍ—LISTOPAD 2025

PŘÍPRAVA SOUTĚŽE

příprava zadání soutěže a soutěžních podmínek s pracovní skupinou složenou ze zástupců MČ Praha 10 i hlavního města

PROSINEC 2025

VYHLÁŠENÍ SOUTĚŽE

LEDEN 2026

VÝBĚR ÚČASTNÍKŮ SOUTĚŽE

porota vybere 5–7 týmů na základě přihlášek a portfolií referenčních prací

ÚNOR—DUBEN 2026

1. FÁZE SOUTĚŽE

1. soutěžní workshop
představení území a požadavků investora, města a městské části soutěžícím

2. soutěžní workshop
prezentace konceptů před porotou a výběr 3–4 soutěžících do 2. fáze

KVĚTEN—ČERVEN 2026

2. FÁZE SOUTĚŽE

konzultace návrhů s veřejností
výstava návrhů, veřejnost k nim bude mít možnost zaslat online své komentáře, které budou předány porotě.

3. soutěžní workshop
prezentace návrhů před porotou a výběr nejlepšího řešení

Zapojte se do mapování území

Místní obyvatelé a další uživatelé území mají jedinečnou zkušenost s územím v okolí Kodaňské 1441. Dobře znají hodnoty i problémy, které mohou být pro každou demografickou skupinu a každý typ uživatelů jiné.

Přijďte na setkání nad mapou

kdy: čtvrtek 23. října od 18:00
kde: Kodaňská 1441, přízemí budovy, bývalá provozovna Copy General, vstup od ulice Kavkazská

Cílem setkání je s místními obyvateli diskutovat hlavní hodnoty a problémy současného stavu území a potřeby, které mohou být v projektu řešeny.

Vyplňte online dotazník s mapou

kdy: 23. říjen–21. listopad
kde: kodanska1441.cz

Pokud nemůžete přijít osobně, podělte se s námi o vaše hodnocení současného stavu území objektu Kodaňská 1441 a jeho okolí vyplněním online dotazníku s mapou.

Staňte se členem konzultační skupiny

Členem konzultační skupiny se může stát i každý občan, který má zájem zapojit se do konzultace podkladů soutěže. Pokud se chcete stát členem/členkou konzultační skupiny, napište a my se Vám ozveme ohledně možnosti zapojení.
e-mail: kodanska1441@onplanlab.com

Jak budou Vaše postřehy využity?

Všechny postřehy a komentáře veřejnosti budou shrnuty v závěrečné zprávě, která se stane jedním z podkladů soutěže.

WWW.KODANSKA1441.CZ

DARAMIS

X PRAHA 10

ON plan | Umění plánovat. Společně.

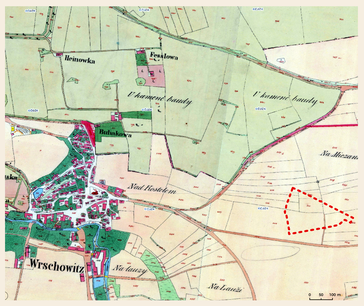
PŘÍBĚH MÍSTA

3

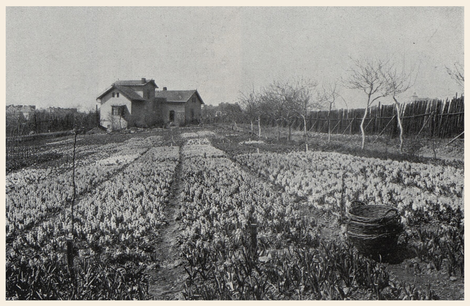
DO 19. STOLETÍ

VRŠOVICE JAKO ZEMĚDĚLSKÁ VES

Původní historické Vršovice, které se nacházely mezi Vršovickým náměstím a Havlíčkovými sady, byly zemědělskou vsí s vlastním kostelem sv. Michala. Okolní pole, statky a zahrady tvořily typickou krajinu v předpolí hlavního města Prahy. Právě zde začíná příběh místa, které se během 20. století promění k nepoznání.



Indikační skica stabilního katastru (1842) ukazuje umístění řešeného území v tehdy čistě zemědělské krajině Vršovic, které byly samostatnou vsí, zdroj: dveprahy.cz

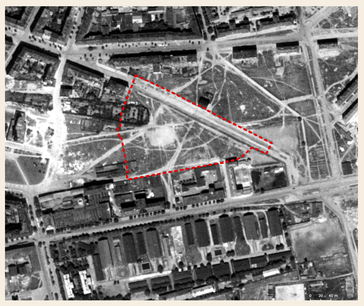


Böhmovo zahradnictví odkazuje na zahradnictví Jana N. Böhma, který byl známý jako první pěstitel hyacintů a tulipánů v Čechách. Na svých pozemcích ve Vršovicích, o rozloze 3 jiter (cca 42 arů), vypěstoval přes půl milionu hyacintových cibulí. Na přiložené fotografii jsou zobrazeny hyacintové a tulipánové pláně ve vršovickém údolí v roce 1902, pravděpodobně se jedná o právě Böhmovo zahradnictví. Plantáže byly údajně také v řešeném území, zdroj: Český svět, 1909

POLOVINA 20. STOLETÍ

VÝSTAVBA V OKOLÍ KODAŇSKÉ 1441

V 50. letech postupně vzniká zástavba západně od řešeného území, ale oblast kolem Kodaňské 1441 zůstává volným prostorem s množstvím přirozeně vzniklých cest a pěšin. Teprve v 60. letech se začíná rýsovat trojúhelníkový pozemek určený pro budoucí budovu Chemapolu.



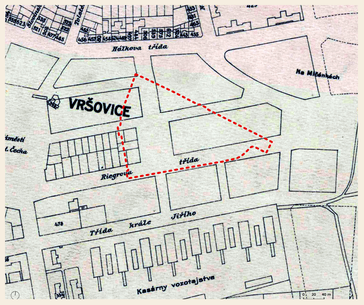
Ortofoto mapa (1953) ukazuje rozestavěné Vršovice, hotovy jsou bloky směrem na západ podél Kodaňské ulice, na jih od řešeného území je vidět areál Koh-i-noor a kasárny, zdroj: dveprahy.cz

PŘELOM 19. A 20. STOLETÍ

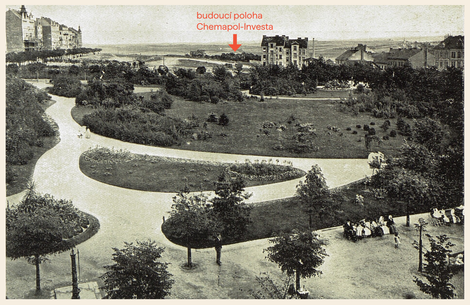
Z VESNICE SE STÁVÁ MĚSTO

Začátkem 20. století se ve Vršovicích začínají objevovat první velké továrny, například Koh-i-noor Waldes, Feiglovka vyrábějící košile a jemné prádlo či továrna obuvnické firmy Helia. Přibývají vojenské kasárny, ulice se zaplňují domy a tehdy ještě samostatná obec získává novou, městskou tvář.

Hálkova třída, později byla část ulice přejmenována na Kodaňskou a část na Ulici 28. pluku, zdroj: prahaneznama.cz



Orientační plán královského hlavního města Prahy a obcí sousedních (1909–1914), na plánu je patrný původní návrh blokové struktury (nerealizován), na jih od řešeného území je viditelný areál vojenských kasáren a počátek výstavby továrny Koh-i-noor, zdroj: dveprahy.cz

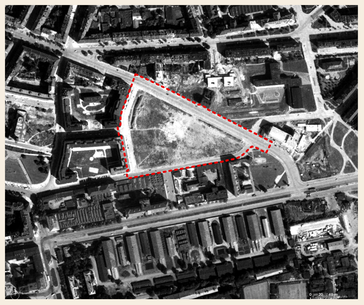


Vršovický park byl založen v roce 1908 na místě bývalé viniční usedlosti. Park se nachází mezi ulicemi Kodaňská, Moskevská a Slovenská. Dnes je park stále významnou zelenou plochou a oblíbeným místem pro odpočinek v této pražské čtvrti. Pohled směrem k ještě neexistujícímu kostelu sv. Václava a Chemapolu, zdroj: Světozor, 1910

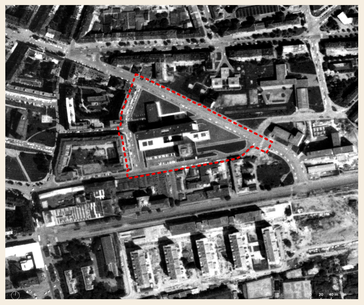
60–70. LÉTA 20. STOLETÍ

VÝSTAVBA CHEMAPOLU

Okolí řešeného území je již z větší části zastavěno. Mezi lety 1966–1970 byla na pozemku vystavěna budova Chemapolu podle návrhu Zdenky Marie Novákové a Dagmar Šestákové. V 70. a 80. letech budova Chemapol-Investa sloužila jako administrativní centrum pro podniky zahraničního obchodu Chemapol a Investa a stala se pro mnoho obyvatel symbolem moderní doby.



Ortofoto mapa (1966) ukazuje novou zástavbu mezi řešeným územím a náměstím Svatopluka Čecha, patrný je počátek výstavby budovy Chemapol-Investa v řešeném území, zdroj: dveprahy.cz

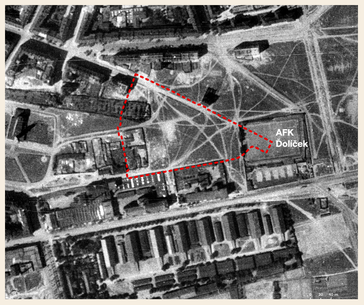


Ortofoto mapa (1975) ukazuje v řešeném území administrativní areál Chemapol-Investa, na jih od Vršovické ulice, zdroj: dveprahy.cz

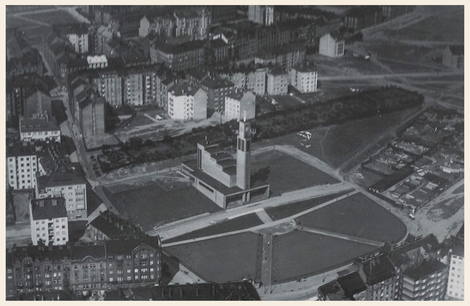
1. POLOVINA 20. STOLETÍ

FORMOVÁNÍ STÁVAJÍCÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY VRŠOVIC

V okolí dnešní Kodaňské ulice bylo postaveno jen několik nových domů (např. Kodaňská č. p. 850). Výrazným prvkem se stal moderní kostel sv. Václava (1930) na dnešním náměstí Svatopluka Čecha. Historicky významný je také fotbalový stadion AFK Ďolíček (otevřený již 1914), v přímém sousedství řešeného území, jehož název převzali později Bohemians Praha.



Ortofoto mapa (1938) ukazuje již rozestavěnou uliční frontu směrem na západ okolo Kodaňské ulice, ve východním cípu řešeného území je patrné původní umístění fotbalového stadionu Ďolíček, zdroj: dveprahy.cz



Letecký snímek kostela sv. Václava z 30. let. Na východní straně ještě nestojí pokračující bloková zástavba. V pozadí již vidíme osamělý dům v Kodaňské ulici č. p. 850, zdroj: Slavné stavby Prahy 10, kolektiv autorů, ISBN 978-80-87073-16-2, nakladatelství Foibos 2009

21. STOLETÍ

KODAŇSKÁ SE MĚNÍ

Administrativní budova Chemapol-Investa, dnes Kodaňská Office Center, je stále využívána, ale její význam již není tak zásadní jako v době vzniku. Po ukončení výroby v nedalekém Koh-i-nooru v roce 2022 se celé území kolem Kodaňské stává předmětem diskusí o nové podobě. Místo má potenciál navázat na bohatou historii Vršovic a otevřít další kapitolu jejich rozvoje. Předpokládaný vznik nového bloku bude vycházet z výsledků architektonické soutěže, která určí jeho podobu a vztah k okolní zástavbě.

Ortofoto mapa (1996), zdroj: dveprahy.cz

Chemapol-Investa

V roce 1964 proběhla anonymní architektonická soutěž na novou administrativní budovu. Vítězný návrh připravily dvě architektky – **Zdenka Marie Nováková** a **Dagmar Šestáková**. Stavba byla realizována v letech **1966–1970** italskou firmou FEAL, která přinesla zkušenosti s moderním skeletovým systémem a závěsným skleněným pláštěm.

Budova patřila k tehdejším ukázkám progresivní architektury, ale její osud provázela smůla: během výstavby ji poškodil požár a po dokončení nebyla veřejně oceněna kvůli emigraci jedné z autorek do zahraničí.

Na přelomu tisíciletí dostal Chemapol barevný fasádní nátěr od francouzského umělce Yaacova Agama, při rekonstrukci byly změněny původní interiéry a zmizela i některá umělecká díla, reliéf Miloslava Chlupáče ve vstupní hale nebo socha Zdeňka Palcra. Společnost Daramis koupila budovu v roce 2014.

Budova se v průběhu let dokonce objevila v několika filmech jako jsou například Pan Tau II, Ten svetr si nesvlíkej nebo Akce Bororo.

Budova Chemapol-Investa vystavěná v letech 1966–1970, autorkami návrhu byly Zdenka Marie Nováková a Dagmar Šestáková, zdroj: wikipedia.org, autor: Zdenka Marie Nováková

Budova Chemapol-Investa, dnes Kodaňská 4D Center, s barevnou fasádou, zdroj: kodanska-4d.cz

WWW.KODANSKA1441.CZ

DARAMIS

X PRAHA 10

ON plan | Umění plánovat. Společně.

CO UŽ JE DOHODNUTO?

4

Projekt nového obytného bloku v Kodaňské ulici se připravuje již několik let. Investor postupně jednal s městem a městskou částí, vznikla urbanistická studie, změnil se územní plán a byla uzavřena plánovací smlouva s hlavním městem Prahou. Časová osa ukazuje hlavní kroky, které už byly dohodnuty a které tvoří rámec pro nadcházející architektonickou soutěž.

2018

PODNĚT NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Společnost Daramis Management podala podnět na změnu územního plánu. Podkladem byla urbanistická studie navrhující kompaktní městský blok s parterem pro obchody a služby.

2022

SMLOUVA O SPOLUPRÁCI S MČ PRAHA 10

Společnost Kodaňská Office Center (skupina Daramis) a městská část Praha 10 se dohodly na spolupráci při realizaci projektu. Investor se zavázal respektovat parametry stanovené ve studii z roku 2018.

2023

POVOLENÍ K ODSTRANĚNÍ STÁVAJÍCÍ BUDOVY

Úřad MČ Praha 10 vydal povolení k demolici objektu Kodaňská Office Center. Hlavními důvody pro demolici budovy jsou:

– staticky nevyhovující konstrukce – rekonstrukce by byla technicky složitá s nejistým výsledkem,

– přítomnost azbestu jako nástřiku na ocelových konstrukcích, který nelze v této formě bezpečně odstranit.

2025

SCHVÁLENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

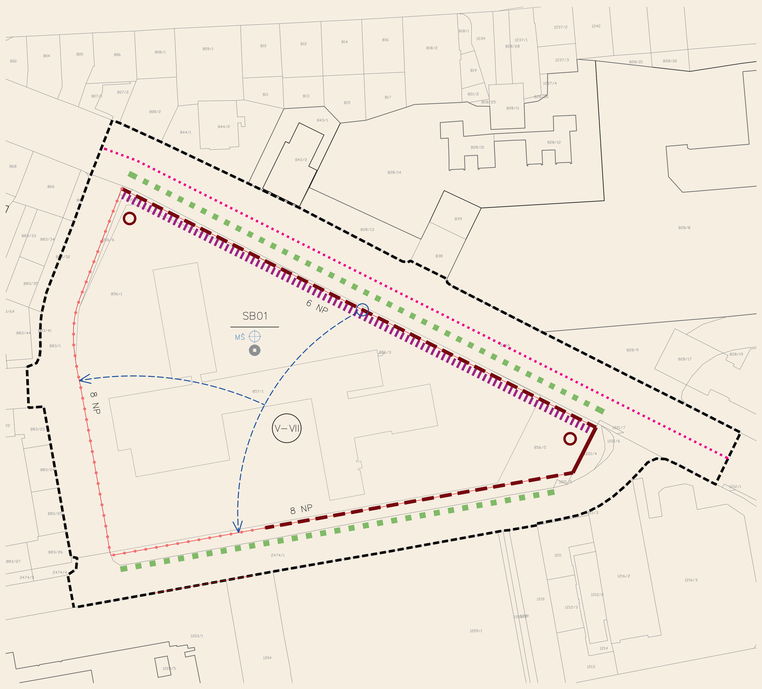
Změna územního plánu byla v dubnu 2025 schválena. Území se tak změnilo z plochy ZVO – zvláštní komplexy občanského vybavení na plochu SV – všeobecně smíšenou, určenou pro polyfunkční blokovou zástavbu.

2025

PLÁNOVACÍ SMLOUVA S HLAVNÍM MĚSTEM PRAHOU A REGULACE ÚZEMÍ

V dubnu 2025 byla uzavřena plánovací smlouva mezi hlavním městem Prahou a společností Kodaňská Office Center ze skupiny Daramis. Smlouva určuje podmínky přípravy projektu a zavazuje investora k uspořádání architektonické soutěže.

Součástí plánovací smlouvy je regulační výkres, který stanovuje charakter městského bloku.



Regulační výkres, který je přílohou plánovací smlouvy mezi hlavním městem Prahou a společností Kodaňská Office Center ze skupiny Daramis.

členění území

- hranice řešeného území
- uliční čára – vymezuje hranici uličního prostranství a bloku

požadavky na zástavbu

- stavební čára uzavřená – vymezuje hranici zastavitelnosti bloku, zástavba nesmí nikde ustupovat a musí být souvisle zastavěná
- stavební čára polouzavřená – vymezuje hranici zastavitelnosti bloku, zástavba nesmí nikde ustupovat a může být souvisle zastavěná
- stavební čára volná – vymezuje hranici zastavitelnosti bloku, zástavba může libovolně ustupovat a může být přerušená stavebními mezerami
- výšková hladina
  - V hladina V 12–21 m
  - VII hladina VII 21–40 m
  - × NP maximální počet podlaží
  - výškové hladiny určují minimální a maximální výšku budov
- specifické nároží – je umožněno odlišné ztvárnění nároží (zkosení, zaoblení, ustoupení, apod.)
- aktivní parter

požadavky na veřejná prostranství

- stromořadí / výsadbový pás
- cyklistická infrastruktura

požadavky na vymezení veřejných prostranství v rámci stavebního bloku

- místní veřejné prostranství v rámci bloku
- bezmotorové propojení skrz blok

požadavky na veřejnou vybavenost

- umístění mateřské školy v rámci bloku

WWW.KODANSKA1441.CZ

DARAMIS

X PRAHA 10

ON plan | Umění plánovat. Společně.