

AED

V Praze, 2.7. 2019



MHMP08X8XIZ

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor památkové péče
Oddělení státní správy památkové péče
Mgr. Jan Kostěnek
Jungmanova 35/29
110 00 Praha 1
Sp. zn.: S-MHMP 847842/2019

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy	
Hlavní podatelna – Jungmannova 35/29, Praha 1	
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP	138 4804/2019
DORUČENO DNE: - 2 - 07 - 2019	
Počet listů dokumentu: 3	
Počet listinných příloh: 2	Počet listů příloh: PV
Počet a druh nelistinných příloh: /	
Identifikační údaje zpracovatele: LENKA BOKOVÁ	

Věc: Vyjádření podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád k podkladu rozhodnutí ve věci vydání závazného stanoviska Magistrátu hl. m. Prahy, odboru památkové péče (dále jen MHMP – OPP) dle § 14 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění ke stavbě [redacted] Smíchov, Na Cihlářce [redacted] Praha 5“, Dokumentace pro územní řízení - námítky k odbornému vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze

V zastoupení investora uplatňujeme tímto námítky k odbornému vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze ze dne 7.6.2019 (č.j. NPÚ-311/40015/2019 ve věci návrhu novostavby, ul. Na Cihlářce [redacted] na pozemcích [redacted], k.ú. Smíchov, Praha 5.

Předmětem předložené dokumentace je návrh novostavby Zdravotnického a ubytovacího zařízení.

Navrhovaná novostavba se nachází na území památkové zóny Smíchov, prohlášené vyhláškou HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

NPÚ ÚOP PR považuje námi předložený návrh nového objektu za vyloučený, s čímž zcela zásadně nesouhlasíme.

Písemné vyjádření NPÚ porovnává uvažovaný objekt se solitérními nízkopodlažními objekty umístěnými v zeleni, které se ve vilové struktuře zahradního města v současnosti v dotčené zóně nacházejí.

Právě tento pohled byl základním prvkem návrhu objektu na ploše funkční plochy VV - veřejného vybavení. Stávající mohutná stavba hlavního objektu i objektu stomatologie v těsné blízkosti hranic pozemku je nevzhledným a rušícím prvkem v klidové, téměř relaxační zóně, dotýkající se negativně sousedních parcel. Záměrem je odsadit novou výstavbu formou soukromých, popř. poloveřejných zahrad od hranic pozemku tak, aby bylo obnoveno soukromí sousedních parcel a bylo zajištěna kvalitní zeleň rámuující uvažovaný objekt.

Koncept navrženého objektu vychází z měřítka rezidenčních objektů v dané lokalitě. Objekty o velikosti dvou až tří podlažních domů jsou propojeny do organické struktury a zároveň vytvářejí vysoké vnitřní otevřené prostranství sledující funkční užití pozemku veřejného vybavení. Záměrně byl vyloučen jakýkoli návrh, který by na pozemku vytvořil nevzhledný monoblok, který by také mohl spíňovat všechny podmínky, ale nepodporoval by v žádném případě rozvolněnou a otevřenou strukturu zahradního města. Vzhled domků s vlastními terasami a zahradami propojených v prostoru je tedy analogií původní vilové zástavby v zeleni. Podrobně viz str. 1, 2 přílohy.

NPÚ ÚOP PR ve svém vyjádření zmiňuje požadavek pro zastavěnou plochu území max. 30%, kterou srovnává s okolní vilovou solitérní zástavbou pro funkci obytných ploch. Toto srovnání není úplně na místě, neboť funkční užití plochy je v našem případě veřejné vybavení. Míra využití území není pro

tento případ stanovena, jelikož se jedná o tzv. stabilizované území a posuzuje se v relaci stávající hustoty a intenzity zástavby. Jako maximální možný byl pro dané území stanoven kód míry využití území F (KPP 1,4), který návrh ve svém nadzemním objemu respektuje. Podrobně viz str. 3, 4, 5 přílohy a tabulková část B.10 poskytnuté dokumentace.

Celková zastavěná plocha domu je v dominantní míře určena podzemními konstrukcemi nutnými pro umístění parkovacích stání a technologií domu. Nelze tedy zcela paušálně posuzovat jen oddělená čísla. Je potřeba vzít v úvahu zásadní jednoduchou strukturu nadzemní části objektu, která tvoří vizuální podobu domu. Celá středová šíře tří modulů parteru, členěných do jednotlivých kostek je otevřená do výšky třech podlaží - tj. cca 9m s otevřenými šachovnicovými poli o celkové ploše 376m². Původní zastavěná plocha domu 2 819m² (64% zastavěnosti území), daná podzemním podlažím se tak ve svém nejmohutnějším 4. nadzemním podlaží, které vytváří podlouhý prostor, snižuje téměř na polovinu, tj. na 1 500m². Tím je pak zastavěnost území nadzemní části domu na hodnotě 34%. Další podlaží jsou 1 396 m² (3.np - 32%), 1 298 m² (2.np - 29%), 1 052 m² (5.np - 24%). V 1.np je záměrně maximálně snížena hodnota zastavěnosti na 865 m² (19%), aby byl v nejvyšší možné míře podpořen průhled, zahradní vzhled a byla zde v maximální ploše umístěna zeleň a parkové úpravy pro veřejnost. Hodnoty zastavěných ploch včetně schémat viz část B.10 poskytnuté dokumentace.

Uvažovaný objekt splňuje podmínky dle Pražských stavebních předpisů ve znění dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterými se stanoví obecné požadavky na stavby v hlavním městě Praze (vybrané části). Jedná se zejména o Umístění staveb s ohledem na stavební a uliční čáru, odstupy od okolních budov a hranic pozemků a výškovou regulaci. Podrobně viz str. 6, 7 přílohy.

Ve vyjádření NPÚ ÚOP PR je rozporovaná a neuznaná zeleň v otevřeném vnitřním parteru, což svědčí o neproniknutí do hloubky smyslu uvažovaného záměru. Jak je popisováno výše, středová část objektu je vyzdvížená do výše cca 9m a vytváří tak nejen centrální osu průhledu, ale i prostor pro odpočinkovou zónu veřejnosti, prostor pro osázení zelení, využívající výšku nejen „podlouhí“, ale i otevřených šachovnicových polí. Zvláště v těchto otevřených polích již uvedeného rozsahu 376m² jsou na úrovni parteru navrženy plochy pro zeleň, aby tak byl zajištěno oslunění a zvláha osázené zeleně. Kromě zajištění nadzemního prostoru pro uvažovanou zeleň je v návrhu provedena příprava i pro kořenové systémy vzrostlých stromů. Ve středové části je snížena úroveň stropní konstrukce o 1,4m, díky které zde budou moci být navrženy stínomilné rostliny, keře a stromy pestrého složení. Nelze tedy v žádném případě, a to ani při velmi povrchním zkoumání, odmítnout velmi kvalitní navrhovanou zeleň na úrovni parteru, tedy na stropní desce suterénu. Podrobně viz část B.5 poskytnuté dokumentace.

Koeficient plochy zeleně odpovídá požadovanému kódu míry využití území F - 0,45. Hodnoty jednotlivých ploch viz tabulková část B.10 poskytnuté dokumentace.

Ve vyjádření NPÚ ÚOP PR je uvedeno, že se stavba významnou měrou zapíše do dálkových pohledů. S tímto tvrzením nelze souhlasit. Uvažovaný objekt nepřevyšuje stávající objekt hlavní budovy a společně se zelení na svých terasách naopak zjemňuje strohý výraz holých, zdevastovaných stěn původní zástavby. Dálkové pohledy viz část D.4 poskytnuté dokumentace.

NPÚ ÚOP PR ve svém vyjádření zmiňuje jako konfliktní extrémní zatížení územní dopravou a pobytovou funkcí. Ani s tímto tvrzením nelze souhlasit. Zpracovaná hluková studie dokládá navýšení hlukové zátěže v rozsahu, který splňuje denní i noční parametry limitu hluku. Dotčená plocha veřejného vybavení zde byla funkční ve svém využití v minulosti a je pouze dočasně mimo provoz. Nedochází tedy k nárůstu, který by zde byl nový a dříve se nevyskytující. Objemové dopravní a funkční kapacity původního zdravotnického zařízení jsou srovnatelné se uvažovaným využitím. Podrobně viz samostatná příloha Hlukové studie.

Závěr vyjádření NPÚ ÚOP PR uvádí, že uvažovaný záměr je do prostředí památkové zóny zcela nevhodný a toto prostředí poškozující.

Dle našeho názoru takto koncipované vyjádření NPÚ ÚOP PR nemůže poskytnout správním orgánům kvalifikovanou oporu pro jeho rozhodnutí ve věci, neboť došlo v mnoha ohledech ke zjevnému neporozumění rozpracované studie. Toto mohlo být způsobeno vlastní rozpracovaností studie, která od té doby prošla dalším zpřesněním a byla dopracována do finální podoby.

Vyjádření NPÚ ÚOP PR není dle našeho názoru podkladem pro to, aby správní úřad mohl vycházet ze současného stupně poznání kulturně historických hodnot. Pokud ve svém písemném

vyjádření NPÚ jednoznačně nepopíše, v čem je potřeba spatřovat konkrétní památkově významné hodnoty, tedy hodnoty, které jsou určující pro další zachování předmětu ochrany, neměl by takový důkaz sloužit jako důkaz posouzení předloženého návrhu z hlediska zájmů státní památkové péče.

Předmětem předložené dokumentace, která vzešla po předcházejících konzultacích se zástupci památkové péče a odborné veřejnosti a několika úpravách projektu jako všeobecně akceptovatelný kompromis, je zdravotnický a ubytovací objekt se sociálními službami.

Uvažovaný objekt byl primárně ve své urbanistické koncepci navrhován tak, aby umožnil jako jediná plocha veřejného vybavení ve svém okolí setkávání obyvatel přilehlých oblastí. Otevřené veřejně přístupné plochy ve stínu i na slunci umožňují odpočinek a relaxaci všem lidem z okolí. Právě z toho důvodu byly maximálně upřednostněny společné plochy na úrovni parteru. Zamýšlené funkční využití objektu dále podporuje odpočinek, relaxaci a péči o zdraví pro zdejší obyvatele - rehabilitace, lékárna, soukromé ordinace.

Objekt svojí vysokou kultivovaností s jasným důrazem na vstřícný postoj k obyvatelům ve zdejší lokalitě jistě pozdvihne životní a estetickou úroveň bydlení v této lokalitě, doprovázenou vysoce moderní, vzdušnou a atraktivní architekturou. Jsme přesvědčeni, že tento výjimečný návrh se stane vyhledávaným objektem nejen pro samotné rezidenty žijící v jeho bezprostřední blízkosti, ale i pro návštěvníky obdivující odlišnost a originalitu předkládaného záměru.

Uvažovaný objekt je plně v souladu s územním plánem a nevybočuje z pravidel území Smíchova. Netradiční pojetí stavby umožňuje vyniknout originálnímu pojetí zkloubení zeleně a „levitujících“ vilak. V navrhovaném řešení spatřujeme možnost vnímat území Smíchova nejen jako tradiční prvorepublikovou vilovou zástavbu v zeleni, ale i jako originální a výjimečnou, rozvíjející se oblast, citlivě navazující novými vizionářskými prvky na kořeny stávající zástavby. Námi navrhovaný objekt považujeme za vhodný, podtrhující urbanistické řešení Smíchova. Návrh vychází z dílny světoznámých holandských architektů Winny Maas, Jacob van Riks en, Nathalie de Vries, Fokke Moerel, Arjen Ketting, Rico van de Gevel. Jedná se o vynikající architekty s velkou mezinárodní historií a velmi kvalitní architekturou všech jejich staveb. Náhradu stávajících dožilých staveb na dotčených parcelách soudobou kvalitní architekturou, za kterou náš návrh od holandských architektů považujeme, je bezesporu možné akceptovat.

Lze říci, že modifikace objektů z hlediska stylového, objemového i funkčního patří ke koloritu pražské zástavby a svým způsobem vytváří samotnou podstatu jedinečných památkových hodnot Prahy právě tím, že jednotlivé objekty procházely postupem času (a vlivem jednotlivých stylů, ale i sociokulturních proměn) změnami, které jsou dobře patrné dodnes a dodávají jednotlivým objektům svébytnost a originalitu a v neposlední řadě i utilitární adaptabilitu současným požadavkům na bydlení, podnikání či relaxaci, odpočinek a péči o zdraví.

Pro vyjasnění vhodnosti navrhovaného urbanistického návrhu jsme požádali o vyjádření Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, jako kompetentní orgán pro řešení pražských lokalit. Vyjádření je přiloženo jako součást tohoto vyjádření a považujeme jej za nedílnou součást k našemu vyjádření.

Závěrem bychom rádi zopakovali, že s vyjádřením NPÚ zásadně nesouhlasíme.

S pozdravem a poděkováním za posouzení našich připomínek.

Přílohy:
1/ Soulad s ÚPn Hl. m. Prahy
2/ Vyjádření IPR Praha



AED PROJECT, A.S.
POD RADNÍČÍ 1235 / 2A
150 00 PRAHA 5
CZECH REPUBLIC
IČ: 61508594
DIČ: CZ61508594

[4]