



## Vily versus kancelářské budovy

ZACHOVAT VILY A VYŽADOVAT JEJICH OPRAVU, NEBO DOVOLIT BOURÁNÍ A NAHRAZENÍ NOVÝMI OBJEKTY? OTÁZEK KOLEM OSUDU CHÁTRAJÍCÍCH DOMŮ PODÉL ULICE MILADY HORÁKOVÉ JE VÍCE.

Letná Office Park – tak se oficiálně nazývá projekt společnosti Lordship, jehož stavba je plánovaná na místě historických vil v ulici Milady Horákové. Podle informací, které developer uvedl na svém webu, by zde mělo vzniknout zhruba 50 tisíc metrů čtverečních kancelářských ploch a 360 parkovacích míst.

### Developer: ve špatném stavu už byly

Nový projekt předpokládá demolici všech pěti vil, které na pozemku stojí. Tři z nich jsou v současné době udržované a plně využívané, zbylé dvě chátrají. Podle společnosti takto vypadaly už v době, když je získala do vlastnictví. „Není pravdou, že vily byly před pěti lety v dobrém stavu. Statické posudky již z roku 2001, které máme k dispozici a které vznikly dávno před nabytím vil do našeho vlastnictví, hovoří jasně o špatném technickém stavu domů,“ uvádí ve svém prohlášení společnost Lordship a pokračuje: „Je zcela vyloučeno, aby majitel využíval, či dokonce zneužíval stav svého majetku k nátlaku na Městskou část Praha 6, když v zájmu majitele je především ochrana jeho vlastnického práva a majetku. Nelze souhlasit s tvrzením, že Ministerstvo kultury ČR považuje bourání vil za nepřijatelné. Žádné takové závazné stanovisko Ministerstvo kultury ČR nikdy nevydalo. Existence takového stanoviska je pouze fabulací a účelovým nátlakem na veřejnost. Nakonec považujeme za zcela mylné prohlášení, že Městská část Praha 6 nechce a nemůže demolici vil povolit.“

### Památková ochrana

„Poslední neorenesanční a předposlední vila architekta Roškota jsou hodnotné - proto jsem dříve žádal o jejich památkovou ochranu, ta ale nebyla udělena a vily bez údržby chátrají. Všechny patří do památkově chráněné zóny Dejvice – Bubeneč a ochranného pásma Pražské památkové rezervace,“ upozorňuje Antonín Nechvátal, zastupitel za Zelené a dodává, že mnohopodlažní kancelářské budovy s maximálním vytěžením pozemků nerespektují stanoviska památkových orgánů ani dalších, které chrání zachování budov a tvář této čtvrti.

Od počátku dubna leží na ministerstvu kultury opět návrh na památkovou ochranu vil, který podal Spolek pro Hanspaulku. Ovšem je třeba respektovat, že už nyní domy stojí v památkové zóně. „Neopomenutelným, nikoli ale závazným, plánovacím podkladem je schválená územní studie z roku 2004 zapsaná v Brně, kde jsou za-

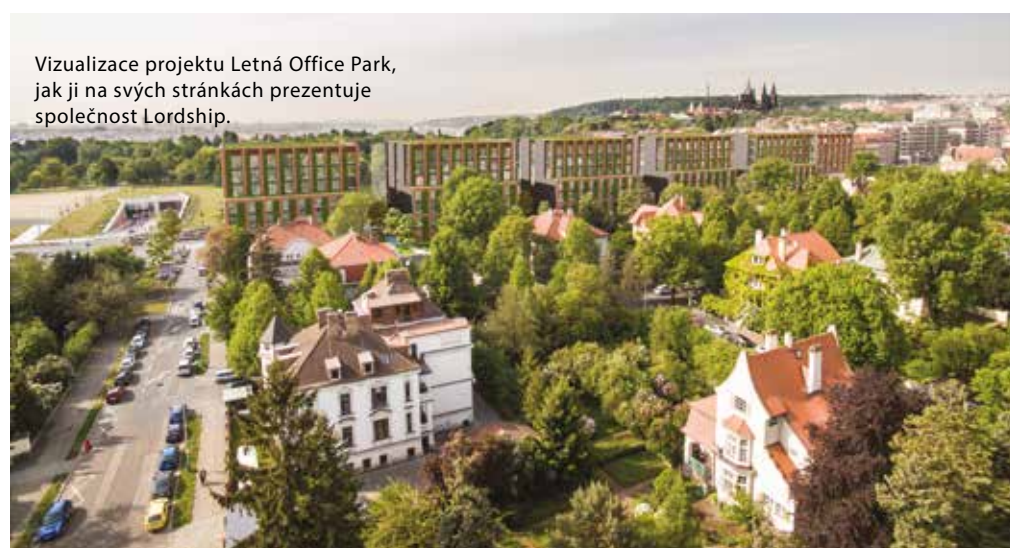
chovány dvě krajní vily, a zbylá plocha je dostavěna několika samostatnými objekty. Investor již pochopil, že původní monoblok o délce 250 m, osmi patrech a 40 tisících metrech čtverečních ploch neprosadí, stále se ale nechce vzdát svých metrů a nezohledňuje sousedství vilové zástavby,“ konstatuje Martin Polách (ANO) radní pro územní rozvoj.

### Řešením je kompromis

„V roce 2014 jsme slíbili veřejnosti, že budeme projekt Lordshipu na hranici Bubeneče a Letné bedlivě sledovat, a to taky činíme. Myslím, že přístup 'necháme to zchátrat a pak tam vyšvihneme osm pater' patří do minulého století. Osobně se přimlouvám za nalezení kompromisu, ten se ale zatím zjevně nedaří,“ říká za Starosty a nezávislé, mezi jejichž příznivci je i několik představitelů šestkových spolků, místostarosta Jan Lacina.

Projekt, který předkládá společnost Lordship, předpokládá demolici původních vil, které zamýšlí nahradit deskovitou stavbou s nejméně sedmi nadzemními podlažními a parkovacími místy v podzemí. „Taková stavba má být umístěna v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace a nachází se v pětisetmetrové vzdálenosti od jedinečného a možná nejkrásnějšího panoramatu Pražského hradu. Výška sousedních domů je zhruba jedenáct metrů. To by měla respektovat i nová stavba. Není možné akceptovat řešení se střešní výškou objektu Molochov, který se nachází o několik set metrů dále na území Prahy 7 a je vysoký zhruba 25 metrů. Tato výška by jednoznačně zasáhla do hradčanského panoramatu a nejen do něj,“ konstatuje Petr Nedošínský z Bubenečské besedy, která se vilami zabývá.

Předseda Klubu za starou Prahu Richard Biegl zase cituje z vyhlášky, kterou byla stanovena památková zóna Bubeneč (č. 10/1993 sb. MHMP), a jejíž článek čtyři uvádí, že „při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón.“



Vizualizace projektu Letná Office Park, jak ji na svých stránkách prezentuje společnost Lordship.



# Bourání vil na Milady Horákové



**RENÉ PEKÁREK / ČSSD**

Vily na severní hraně Letenské pláň jsou ostudou Prahy. O tom se již hodně jednalo a napsalo. Co k tomu však vedlo? Historická čtvrt vil Bubenče byla na jihu přetnuta třídou M. Horákové. Podél této třídy vznikla po obou stranách kapacitní městská zástavba činžovních domů. Na vilové území tak vznikl tlak investorů na proměnu zástavby v kapacitní administrativní komplex, ještě podpořený chátráním stávajících vil (jednoznačně v rozporu se zákonnou povinností vlastníka). Argumentace stavební uzávěrou neobstojí, ta byla vyhlášena podél celé liniové stavby, v ostatních místech zůstaly domy v dobrém stavu. Neúměrné představy developera jsou v rozporu s možnostmi místa, přáním občanů i s objemově přijatelnou dostavbou místa. Jedna z forem ověření kapacitních možností území je posouzení formou studentských projektů. Např. v minulém roce byla na Fakultě architektury studijně ověřována možnost dostavby území za podmínky zachování několika objektů původní vilové zástavby.



**HELENA BRIARDOVÁ / KSČM**

Investoři by měli respektovat občany. Společnost Lordship předvádí postup, který užívají developéři ve světě. Koupila v roce 2003 pozemek s vilami a počítala s tím, že je nechá zchátrat a až se zřítí, postaví na jejich místě svůj projekt, který jí přinese plánovaný zisk. Neřeší, zda jde o historické památky v památkové zóně, nezajímá ji názor obyvatel. Ochranu památek si musí zajistit příslušná radnice. Ta musí ve smlouvě o prodeji novému vlastníkovi stanovit povinnost opravit a udržovat památkové budovy, a pak vymáhat vysoké pokuty. Současným radnicím a zákonodárcům je ale asi bližší hra developerů, než zachování rázu historických území a zájem občanů.



**JAN LACINA / STAN**

V roce 2014 jsme se zavázali svým voličům, že budeme vývoj okolo kauzy Lordship bedlivě sledovat, a to taky činíme. Jsme přesvědčeni, že metoda „necháme to zchátrat a pak se to zboří“ patří do divokých 90. let a ne do 21. století. Zároveň nesdílíme radikální stanoviska klubu Za starou Prahu a věříme, že mezi postoji místních spolků, požadavky památkářů a zahraničním developerem lze najít

kompromis. Ten ale těžko bude vypadat jako osmipatrový monoblok kopírující rozměry tzv. Molochova na Letné. Realistická se nám jeví sada zhruba čtyřpatrových oddělených budov stojících na jedné desce tvořící strop společných garáží.



**ANTONÍN NECHVÁTAL / SZ**

Na počátku letenské pláň stojí pět vil. Poslední neorenesanční a předposlední architekta Roškota jsou hodnotné – proto jsem dříve žádal o jejich památkovou ochranu, ta ale nebyla udělena a vily bez údržby chátrají. Všechny vily patří do památkově chráněné zóny Dejvice – Bubenč a ochranného pásma Pražské památkové rezervace. Firma Lordship je koupila a žádá jejich zboření a výstavbu propojených mnohopodlažních kancelářských budov s maximálním vytěžením pozemků. Tyto záměry nerespektují stanoviska památkových orgánů ani dalších, které chrání zachování budov a tvář této čtvrti. Nová výstavba s ohledem na okolí je možná směrem k Hradčanské.



**MARIÁN HOŠEK / KDU-ČSL**

Na prvním místě mne uráží, když vidím zchátralé vily na ulici Milady Horákové s jasným záměrem nechat je zpustnout natolik, aby se nakonec musely zbourat a uvolnit místo předstávám investora. Jak vyplývá z předkládaných návrhů, zástupci Lordshipu se snaží v těchto místech prolomit výškovou regulaci a postavit zde předimenzované stavby bez ohledu na to, že je to stabilizované území s nízkopodlažní zástavbou. Doufám, že se nakonec podaří upravit projekt do přijatelné podoby a tato oblast se nestane obětí tlaku investora.



**ONDŘEJ KOLÁŘ / TOP 09**

Tahanice o ochranu vil, které bohužel už stěží půjdou zachránit, jen odvádí pozornost od mnohem zásadnějšího tématu – podoby a hmoty budoucí zástavby. Územní plán hovoří jasně, studie na danou lokalitu také, památkové regulativy rovněž. Obrovitý skleněný monoblok na Letné nebude. To je věc, kterou investor ví a slyšel ji na radnici několikrát. Místo monobloku je vhodnější umís-

tit na Letnou několik menších objektů, které budou evokovat vilovou zástavbu za nimi. I to investor od místostarostky Smutné ví už drahnou dobu. Je tedy na něm, jak se s tímto úkolem popasuje, aby přišel s projektem, který bude respektovat genia loci a bude vstřícný ke svému okolí. Osud vil je v rukou památkářů a stavebního úřadu, nikoliv samosprávy. Ta se snaží investora kontinuálně navádět tak, aby vyhověl výše uvedeným požadavkům.



**MARTIN POLÁCH / ANO**

Myslím, že problém Lordship by se měl řešit více z pohledu urbanismu města a méně z pohledu jednotlivých objektů. Město se rozvíjí a bulvár Milady Horákové vilám už dávno nedělá příjemné prostředí. Myslím, že jejich záchrana by byla jen gestem, ale místu by spíše nepomohla a jejich parter by zůstal statický. Přitom má větší potenciál. Před týdnem schválila Komise územního rozvoje Prahy 7 projekt na stavbu Hotelu Letná a přestavbu fasády stadionu – obě hmoty striktně drží výškovou úroveň Molochova a dostávají ji konzolou až nad výjezd z Blanky! V tomto sousedství by se vilám těžko dýchalo. Jsem pro rozumnou výstavbu, která bude maximálně rozčleněná na samostatné objekty, ale bude svou výškou a charakterem reagovat na sousedství bubenčských vil. Ideálně by každý objekt mohl být dílem jiného architekta, aby tento vstup do Prahy 6 mohl být jakousi výkladní skříní.



**JIŘÍ LÁLA / ODS**

Problematiku území při ulici Milady Horákové, které vlastní firma Lordship, vnímám ve dvou rovinách. Jednak řešíme, co bude na zmíněném místě stát, a v tom je můj stanovisko radnice po dlouhá léta i přes politické změny neměnné – žádný monolitický blok. Druhým problémem je současný neutěšený stav původní zástavby, která není jen špatnou vizitkou naší městské části, ale i bezpečnostním rizikem. Zchátralé vily, za jejichž stav těžko můžeme vinit současného vlastníka, jsou dle posudků v tak špatném stavu, že demolice je bohužel jediným možným řešením. Současnou snahu o prohlášení vil kulturní památkou chápu jako účelovou hru, se kterou se nesetkávám poprvé. Díky těmto „aktivitám“ kolem sebe vidíme mnoho území, kdy se majitelé raději o své majetky nestarají.