

Letná Park Centrum a.s.
Ing. Martin Pilka
Prokopova 118/20
130 00 Praha 3

Váš dopis zn.

Č.j. ÚRM Vyřizuje/ odbor/ linka
3285/11 Ing.arch. Beránková/URB/5659

Datum

13-05-2011

Vyjádření k dokumentaci pro záměr „Letná business centre“.

K Vaší žádosti o vyjádření ze dne 8.4.2011 Vám sdělujeme následující:

Charakteristika předloženého záměru:

Záměr se týká přestavby lokality vymezené z jihu ulicí Milady Horákové ze severu železniční tratí ze západu ulicí Pelléova a z východu ulicí U Vorlíků. Konkrétně se jedná o pozemky parc.č.674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 689 a 691/1 to vše v k.ú. Bubeneč.

Na daném místě stojí v současné době 4 vily, které se zachovaly po předchozích zásazích souvisejících s dopravními stavbami - výstavbou městského okruhu a dalších úprav na přilehlých komunikacích.

Stávající vily jsou navrženy k demolici a mají být nahrazeny pěti novostavbami propojenými navzájem krytými můstky propojujícími jednotlivá podlaží. Všechny domy mají v podstatě stejnou výškovou hladinu, která se pohybuje kolem 7NP a mají 3podzemní podlaží. Patra jsou od 3nadzemního podlaží při jižním a severním průčelí vykonzolována, tzn. směrem k ul. M.Horákové a k železniční trati, která má být po přestavbě vedena pod úroveň terénu.

Funkční využití má být převážně pro kanceláře

Vztah k územnímu plánu:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, resp. dle opatření obecné povahy č.06/2009, kterým se vydává změna Z1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy s účinností od 12.11.2009, se vedené pozemky nalézají ve stabilizované funkční ploše SV.

Funkční využití pozemků musí být v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Charakteristiku funkčních ploch, základní regulativy funkčního a objemového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://magistrat.praha-mesto.cz/Uzemni-planovani-a-rozvoj>.

Posouzení záměru, připomínky:

Z hlediska funkčního využití je návrh pro administrativu problematický, protože kancelářských ploch je v Praze obecně dostatek, stále nové se stavějí a nejsou obsazeny.

Z hlediska prostorového uspořádání nelze návrh akceptovat. Dle územního plánu se jedná o stabilizované území, pro které platí, cit.: „...z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

Urbanistický problém představuje snaha nahradit novým stavebním počinem současnou vilovou zástavbu. Ta je důležitou součástí typického heterogenního letenského urbanismu tvořeného mohutnými vilami na samostatných pozemcích, či rozsáhlými plochami sportovišť.

Jako takové mají vily v daném místě nejenom vysokou hodnotu městotvornou, ale tvoří též důležitou paměť místa a jsou výrazným estetickým prvkem. Skutečnost, že byly svými majiteli dlouhodobě ponechány devastaci, může být záminkou, ale nikoliv ospravedlněním pro jejich odstranění. V případě asanace domů by kromě hodnot urbanistických vzaly za své i hodnoty kulturně historické, neboť autorem vily č. pop. 179 z roku 1926 navržené v duchu klasicizujícího purismu je jeden z nejvýznačnějších představitelů meziválečné avantgardy Kamil Roškot.

Nejoptimálnější přístup k zástavbě dané lokality je rekonstrukce stávajících vil a dílčí novostavby stejným typem objektů. Tímto postupem bude respektován jak požadavek Územního plánu, tak i památková ochrana, která je daná polohou lokality v památkové zóně Bubeneč, typickou vilovou čtvrtí z přelomu 19. a 20. století.

Doplňujeme, že pro památkovou zónu „Bubeneč“ jsou předepsané podmínky uvedené v příloze. Z nich je zřejmé, že zejména navržená výška novostaveb s nimi není v souladu.

Výše uvedený názor na řešení předmětné lokality je též podložen urbanistickou studií pořizenou Útvarem rozvoje hl. m. Prahy pro lokalitu Hradčanská – Špejchar z roku 2004 (viz. příloha).

Z hlediska zeleně v místech, kde není stanoven koeficient zeleně (KZ) požadujeme, aby rozsah zeleně neklesal a odpovídal rozsahu zeleně v místě obvyklém. Zejména ve vilové zástavbě trvale dochází k úbytku zeleně a s tímto trendem nelze souhlasit.

Argumentace dopravní infrastrukturou, dokončením výstavby vnitřního okruhu jsou poněkud účelové. S každým navýšením kódu míry využití území klesá podíl zeleně, přitom MČ Praha 6 je částí kde zeleň dává mnoha lokalitám zásadní charakter.

Závěrem:

Na základě výše uvedeného posouzení, nelze se záměrem souhlasit.

S pozdravem

ÚTVAR ROZVOJE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2
IČ: 70883858 příspěvková organizace

Ing. arch. Kateřina Szentesiová
pověřená řízením URM