

# **Zápis ze 149. jednání Sboru expertů**

1. 9. 2016

**Magistrát hlavního města Prahy  
odbor památkové péče**



**Přítomni:**

PhDr. Zdeněk Dragoun  
Ing. arch. Otto Dvořák  
Ing. arch. Eva Dvořáková  
doc. Ing. arch. Michal Hexner  
JUDr. Tomáš Homola  
Mgr. Jiřina Knížková  
Mgr. Petr Měchura  
PhDr. Ivan Muchka  
Ing. arch. Jan Sedlák  
Ing. arch. Libor Sommer  
Ing. arch. Ondřej Šefců

**Omluveni:**

Prof. akad. arch. Mikuláš Hulec  
doc. Ing. arch. Radek Kolařík  
PhDr. Jan Vojta  
Prof. Ing. arch. Vladimír Šlapeta, DrSc.

**Zapsala:**

Ing. Ivana Síbrtová

**Ověřil:**

Ing. arch. Libor Sommer

# Program

pro 149. zasedání Sboru expertů dne 1. 9. 2016

---

1. Organizační záležitosti

2. **Pankrácká pláň v širším slova smyslu - možnosti zástavby**

**Rezidence Park Kavčí hory**, pozemky severně od centrálního parku Pankrác, k.ú. Nusle, ul. Pujmanové, Na Pankráci, Praha 4

Ochranné pásmo PPR

Číslo jednací: 930147/2016

Dokumentace: studie

Žadatel: Central Group a.s., Na Strži 1702/65, 14000 Praha 4

Projekt: AP atelier, Ing. arch. Josef Pleskot

3. **Různé**

## 1.

**Předmět jednání:** Rezidence PARK KAVČÍ HORY

**Identifikace pozemků:** parc. č. 2915/51,2915/52,2915/5,2915/6,2915/61,2915/43, 2915/7, 2915/8, 2915/9, 2915/32, 2915/42, 2915/53, 2915/38, 2915/44, 2915/13, 2915/14, 2915/62, 2915/45, 2915/16, 2915/46, 2915/63, 2915/15, 2915/47, 2915/48, 2915/29, 2915/28, 2915/64, 2910/199, 2915/27,2915/39,2910/357,2910/312 v k. ú. Nusle, Praha 4

**Památková ochrana území:** ochranné pásmo Pražské památkové rezervace (PPR)

**Číslo jednací/vyřizuje referent:** S-MHMP 930147/2016 / ing.arch. Karel Bíba

**Přizváni:** AP atelier, Ing. arch. Josef Pleskot

Dokumentace: studie

Popis záměru:

Navržená novostavba bytového souboru je umístěna na pozemcích vymezených ze severovýchodní strany ulicí Pujmanové s protilehlou osmipodlažní zástavbou deskovými panelovými domy, ze severozápadu novou pěti-šestipodlažní zástavbou s výškovým jedenáctipodlažním akcentem v nároží, z jihovýchodu parkem Na Pankráci a z jihozápadu soudobou čtyř až pětipodlažní zástavbou v ulici Na Klaudiánce. Dle územního plánu je pozemek zahrnut do stabilizovaného území, plochy SV – všeobecně smíšené. Souboru je tvořen 8 bytovými domy A1, B1, B2, C1, C2, C3, C4 a C5, s otevřeným parterem a vnitroblokem. Domy A1, B1, B2 jsou výškové - 22 NP, 2 PP, výška 68m, domy C1, C2, C3, C4 a C5 jsou nižší - 6 NP, 8NP, 10 NP, 2 PP. V parteru se nachází komerční prostory, mateřská škola, navržené řešení oživuje jak veřejnosti přístupný vnitroblok, tak doplňuje jižně umístěný Centrální park. Výškové uspořádání dotváří panorama Pankrácké pláně. Parkování je řešeno pouze pod úrovní terénu pod objekty, což umožňuje zachování rostlého terénu uvnitř vnitrobloku a realizaci krajinářských úprav i se vzrostlými stromy.

Stanovisko NPÚ: vyloučeno

Odůvodnění: Ze zákresů, především ze stěžejních, mimořádně exponovaných výhledů z PPR, z rampy Pražského hradu, lze jednoznačně vyhodnotit, že dochází k výraznému zvýšení dosavadní výškové hladiny na horizontu. Posuzovaná studie představuje záměr, který by vedl k rozvíjení urbanistických chyb minulosti, kdy byly na Pankrácké pláni realizovány výškové stavby bývalého Čs. Rozhlasu, dnes City Tower, Motokovu, dnes City Empiria, objektu hotelu Panorama – Hotel Prague). Pokračování projektové přípravy podle předložené studie by zejména vedlo k dalšímu poškození hladiny zástavby ve vztahu k terénnímu horizontu v rámci ochranného pásma PPR (OP PPR).

Negativní je potenciální vizuální dopad na kontext s areálem národní kulturní památky (NKP) Vyšehrad, která patří k nejvýznamnějším historickým dominantám, spoluvytvářejícím obraz historické městské krajiny Prahy. Měřitko vyšehradské skály i vlastní NKP Vyšehrad nešťastným způsobem zkresluje již výše jmenovaný soubor výškových staveb, jehož výstavba byla zahájena v 20. století a bohužel i aktuálně realizované další novostavby v ploše tzv. Pentagonu. Prostorové rozšíření rozsahu výškových staveb ve vizuálním kontextu s jižní částí území PPR - na terénním horizontu a při siluetě zástavby Prahy z výše uvedených míst je naprosto nežádoucí. Lze se důvodně domnívat, že případné schválení této studie by mohlo být inspirací pro obdobné projekty s výškovými stavbami.

V oblasti Pankrácké pláně bylo umístění výškových staveb NPÚ ÚOP HMP v minulosti akceptováno výhradně pro území tzv. Pentagonu v rámci širší společenské diskuze o možnostech eliminace dopadu nekonceptního umístění výškových staveb v OP PPR. Je nezbytné uvést, že i četné nedávno realizované stavby v bezprostředním okolí posuzovaného území dosahují výškové úrovně do 11 nadzemních podlaží.

Autoři představili studii včetně porovnání s předchozím projektem zástavby v daném území, který získal stavební povolení, a informací o architektonické soutěži, ze které prezentovaný návrh vzešel jako vítězný a která měla prověřit možnosti zástavby v daném území. Ve vítězném návrhu byla původně výška nejvyšších objektů 76 m, dnes sníženo na výšku 68 m.

Byl vznesen dotaz na princip stanovení maximální výšky objektů. Odpověď: Snaha domy maximálně „štíhliť“, aby byl dosažen optimální poměr proporcí v prostoru. Proběhlo mnoho zkoušek a výsledkem je navržená proporcionalita. Při nižší výšce by mohlo dojít ještě k většímu zahuštění horizontu.

Byl konstatován soulad se stávajícím územním plánem.

Diskuze:

Prvním tématem diskuze byl pojem „Pankrácká pláň“ (PP) ve vztahu s doporučením výboru UNESCO na omezení výšky staveb v této oblasti na 60 – 70 metrů.

Zástupce IPR byl dotázán na limity pro tuto oblast stanovené v návrhu Metropolitního plánu.

V diskuzi byl shrnut vývoj názorů a soutěží na zástavbu PP od minulého století do dnes. Zaznělo, že v principu se nejedná o otázku výšek, ale zda výstavbu na PP pojmout jako soustředěný výškový koncept vůči Hradu nebo jako „pokličku“, důležitá je figura, ne metry výšky.

Bylo dohodnuto, že Doc. Hexner zpracuje přehled architektonických soutěží ve 20. století, řešících PP.

Dále v diskuzi zaznělo, že horizont Pankráce není dogma, ale současné také, že je třeba zachovat část volného horizontu. Kam směřovat horizont PP? Terénní reliéf je možné stavbami podpořit nebo ho zničit; samotné PP chybí centrální prostor, chybí přiměřené městotvorné prostředí. Na základě vznikajícího Metropolitního plánu (MP) by měla být vytvořena koncepce utváření celé oblasti.

Zástupce IPRu vysvětlil přístup k tvorbě návrhu MP ve vztahu ke stanovením výškových limitů zástavby.

PhDr. Muchka připomenul unikátnost vltavské kotliny a vyzdvihnul velkou roli osy řeky Vltavy pro genius loci Prahy. Z pohledu od Barrandova se jeví navržená stavba jako silně dominantní.

Mgr. Měchura zmínil pohledy z Hradu – možné zdvižení horizontu PP.

### **Různé**

PhDr. Muchka zmínil nedobry stav většiny vesnických usedlostí v Praze. Otázkou je jak dál, existence různých typů konverzí těchto památek, jak je kontrolovat. Projevuje se zde velký zájem developerů – především zájem o pozemky, kdy je za opravu starého objektu požadováno povolení další, většinou značné mohutné zástavby v okolí.

U objektů ve špatném stavebním a technickém stavu OPP může zasáhnout pouze u kulturních památek, kdy lze ze zákona nařídit zabezpečovací práce. Pokud však požádá vlastník o vydání závazného stanoviska, OPP ho nemůže ani pokutovat, protože dle MK koná dostatečně. Bohužel se zde projevuje špatná legislativa, kdy ze strany správního orgánu nelze dostatečně zabezpečit operativní jednání.

Sbor odsouhlasil přesunutí termín **dalšího zasedání – mimořádně v úterý 4.10. ve 13.00.**

K zápisu ze 148. jednání nebyla uplatněna žádná námitka.