



Maltézské náměstí 471/1
118 11 Praha 1

Telefon: 257 085 111
Fax: 224 318 155
E-mail: epodatelna@mkcr.cz

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

Váš dopis značky
MHMP 570538/2020

Naše značka
MK 49193/2020 OPP

Vyřizuje / linka
Ing. arch. Jurčíková/416

V Praze dne
6. 8. 2020

Vyjádření k návrhu ÚS Holešovice Bubny – Zátory II

Ministerstvo kultury obdrželo dne 23. 4. 2020 Váš dopis č.j. MHMP 570538/2020 s doplňujícími fotozákresy k územní studii Holešovice Bubny – Zátory, které byly vytvořeny s odvoláním na závěry jednání, jež proběhlo na MHMP dne 18. 2. 2020. Fotozákresy rozšiřují původní sérii dvanácti fotozákresů obsažených v územní studii.

Pořizovatel: Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1

Zpracovatel: Sdružení Pelčák a partner architekti – Müller Reimann Architekten
Dominikánské nám. 656/2, 602 00 Brno, ČR; Kurfüstendamm 178/179, D-10707 Berlín, Německo

Číslo smlouvy: ZAK 18-0089

Vedoucí projektu: Ing. arch. Miroslava Zadražilová

Datum: srpen 2019

V dané věci byla prostudována dokumentace poskytnutá pořizovatelem.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec (dále jen Zákon):

V rámci řešeného území se z hlediska zájmu státní památkové péče nachází:

- **Ochranné pásmo pražské památkové rezervace**, určené Rozhodnutím NV hl. m. Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze č.j. kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981; doplněk ze dne 9. 7. 1981; vedené v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 3333.
- **Památková zóna Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice v městské části Praha 6 a Praha 7**, prohlášená Vyhláškou hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb., ze dne 28. 2. 1993,

o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany; vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstř. 2212.

- V řešeném území se nacházejí **nemovité kulturní památky**, vedené v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku:
 - **Vodárna** na pozemku parc. č. 2422, k. ú. Holešovice, číslo rejstříku ÚSKP 101151; zděný patrový objekt vodárny z přelomu 60. a 70. let 19. století.
 - **Elektrárna**, Partyzánská ul. 1, 218, k. ú. Holešovice, číslo rejstříku ÚSKP 21855/1–2321; areál bývalé elektrárny pochází z let 1898-1900 s pozdějšími úpravami. Sestává z budovy bývalé strojovny a kotelny (čp. 1), tělesa komína, traktu rozvodny a vodárny Háječek, tělesa viaduktu a budovy kovárny (čp. 218).
 - **Administrativní budova s bočním skladem a vrátnicí firmy Ferra, U Pergamenky čp. 1455**, k. ú. Holešovice, číslo rejstříku ÚSKP 105196. Velkosklady Ferra, postavené v letech 1928–29 podle funkcionalistického návrhu Josefa Kříže.
 - **Činžovní dům**, Argentinská čp. 702, k. ú. Holešovice, číslo rejstříku ÚSKP 41544/1-2173. Čtyřpatrový nárožní dům z roku 1894 projektovaný Janem Zeyerem ve stylu novorenesance.
- Řešené území je nutno chápat též jako **území s archeologickými nálezy** ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Podrobněji vše, viz <http://www.pamatkovykatalog.cz/> a <https://geoportal.npu.cz/web>.

Na základě záznamu z jednání o připomínkách Ministerstva kultury k územní studii HOLEŠOVICE - BUBNY - ZÁTORY konaného dne 18. 2. 2020 na MHMP, Mariánské nám. 2, Praha 1, a nově poskytnutým fotozákresům ze dne 22. 4. 2020, se Ministerstvo kultury opakovaně vyjadřuje ke konceptu podlažnosti v návrhu územní studie HOLEŠOVICE - BUBNY - ZÁTORY.

PŘIPOMÍNKY K ÚS HOLEŠOVICE BUBNY – ZÁTORY

ad) 4. URBANISTICKÝ NÁVRH

4.1 Koncepce návrhu

Cit.: Podlažnost (kap. 4.1.9)

Navržená zástavba navazuje výškou římsy na okolní blokovou strukturu. Počet podlaží je na převážné části území stanoven na 6 podlaží + 2 ustupující, respektive 7 podlaží + 1 ustupující. Ve frontě bloků u parku je navržen systém akcentů na nárožích s maximální podlažností 12 nadzemních podlaží. V severní části území jsou navrženy výškové dominanty (věže) s maximální podlažností 21. U věží je sledován štíhlostní poměr – viz kapitola 5.

Výrok:

Ministerstvo kultury s navrženou podlažností souhlasí za podmínky, že návrh podlažnosti bude upraven v těchto lokalitách následovně:

1. *V navržených blocích v trojúhelníku vymezeném ulicemi Na Šachtě, U Výstaviště a tělesem dráhy nerealizovat nárožní akcenty 9 – 12 podlaží.*
2. *V nároží ulic Na Šachtě a Bubenské ponechat stávající podlažnost, dostavbu nároží (záměr č. 22 - Karlín Group) mezi dráhou a ulicemi Bubenskou a U Výstaviště omezit výškou maximálně 5 podlaží.*
3. *Odstranit výškový akcent v bloku A.II-1 (v blízkosti ulice Antonínská) a B.II-1 (ulice Za Viaduktem)*
4. *Snížit výškový akcent v bloku C.II-3 a C.III-3 (ulice Vrbenského) z počtu podlaží 21 na max. podlažnost 18.*

Odůvodnění:

ad 1.) ad 2.) Jedná se o část území Památkové zóny Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice v městské části Praha 7, prohlášené Vyhláškou hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb., ze dne 28. 2. 1993, o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Z hlediska charakteru a podmínek pro stavební a další činnosti (viz čl. 4 uvedené vyhlášky) je žádoucí, aby maximální výška navrhované zástavby v řešeném území Holešovice Bubny - Zátory respektovala výšku stávající zástavby dotčené památkové zóny a na ni plynule navázala.

K tomu uvádíme, že limit výšky uvažované zástavby je nutno řešit nejen s ohledem na výšku stávající zástavby, ale též s ohledem na navazující zástavbu, a to v souladu s § 18 odst. 4 a § 19 odst. 1 body b), e), o), zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, viz cit.: „.....stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území....“

Závěrem odkazujeme za záznam z jednání: „**Úvodní stanovisko pořizovatele:** zpracovatel bude vyzván, aby se v této části, kde studie zasahuje na území památkové zóny Dejvice - Bubeneč - horní Holešovice, opětovně zabýval možnostmi citlivého navázání na stávající strukturu. Současně nelze přehlédnout, že zóna sama obsahuje různorodou zástavbu, včetně hmotově velmi výrazných objektů. **Závěr:** v rámci celkového řešení nejsou jmenované dva výškové akcenty z hlediska pořizovatele zásadní a zpracovateli bude uloženo je z návrhu vypustit.“

ad 3.) Dotčená část území se nachází v blízkosti nábřeží na pohledově exponovaném místě. Území se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace určeného, Rozhodnutím NV hl. m. Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze č. j. kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňku ze dne 9. 7. 1981. Vytvoření výškových akcentů v těchto lokalitách by mohlo ovlivnit např. blízké i dálkové panoramatické pohledy na území plošné památkové ochrany. Navrhovaná výšková hladina 12 NP je v rozporu zejména s bodem 1 a 4 podmínek tohoto ochranného pásma. Ochranné pásmo Památkové rezervace v hl. m. Praze bylo určeno pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území ochranného pásma před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Je zcela evidentní, že realizace stavby s 12 NP by takovým rušivým vlivem zcela jednoznačně byla, a proto je nutné tento návrh jednoznačně

odmítnout v zájmu ochrany bezprostředního okolí Památkové rezervace v hl. m. Praze i v zájmu ochrany terénních horizontů města, které se uplatňují pohledově ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze, např. ze Štefánikova mostu (ÚAP 2012, bod č. 34), atd.

Památková péče v územích ochranných pásem sleduje zejména výškové působení navrhovaných staveb ve vztahu ke kulturním hodnotám území plošné památkové ochrany, zda a jakým způsobem by jejich případné realizace mohly ovlivnit např. blízké i dálkové panoramatické pohledy na území plošné památkové ochrany, jak by mohly případně zakrývat významné historické stavební dominanty apod. Stejně tak státní památková péče sleduje případné působení a zapojení velkých stavebních objemů do panoramatu území plošné památkové ochrany, jakým způsobem se tyto promítnou do "zažitého" obrazu plošně památkově chráněného území, zda a jakým způsobem jejich realizace mohou tato panoramata z hlediska sledovaných kulturních hodnot ovlivnit. Viz bod 4) ochranného pásma pražské památkové rezervace, určeného Rozhodnutím Národního výboru hl. m. Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze čj. kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981, a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, cit.: „*Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k pražské památkové rezervaci.*“

ad 4.) **Bloky C.II-3 a C.III-3 (ulice Vrbenského)** se nacházejí na území ochranného pásma Pražské památkové rezervace. Památková péče v územích ochranných pásem sleduje výškové působení navrhovaných staveb ve vztahu ke kulturním hodnotám území plošné památkové ochrany, zda a jakým způsobem by jejich případné realizace mohly ovlivnit např. blízké i dálkové panoramatické pohledy na území plošné památkové ochrany, jak by mohly případně zakrývat významné historické stavební dominanty apod. Stejně tak státní památková péče sleduje případné působení a zapojení velkých stavebních objemů do panoramatu území plošné památkové ochrany, jakým způsobem se tyto promítnou do "zažitého" obrazu plošně památkově chráněného území, zda a jakým způsobem jejich realizace mohou tato panoramata z hlediska sledovaných kulturních hodnot ovlivnit. Viz bod 4) ochranného pásma pražské památkové rezervace, určeného Rozhodnutím Národního výboru hl. m. Prahy o vyhlášení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze č. j. kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981, a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, cit.: „*Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k pražské památkové rezervaci.*“

Výšková regulace 21 předloženého návrhu je v rozporu zejména s bodem 1 a 4 podmínek tohoto ochranného pásma. Ochranné pásmo bylo určeno pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území ochranného pásma před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Je zcela evidentní, že realizace staveb s 21 podlaží by takovými rušivými vlivy zcela jednoznačně byla, proto je nutné tento jednoznačně návrh odmítnout v zájmu ochrany bezprostředního okolí Památkové rezervace v hl. m. Praze i v zájmu ochrany terénních horizontů města, které se uplatňují pohledově ve vztahu k Památkové rezervaci v hl. m. Praze. Na základě výše uvedeného žádáme v těchto místech výškový akcent snížit na max. podlažnost 18.

Závěrem uvádíme, že § 19 stavebního zákona zcela jasně hovoří o stávajícím charakteru území. Navržená výšková hladina 21 NP není pro širší území řešené lokality obvyklá. Na základě této skutečnosti není možné s touto výškovou hladinou souhlasit.

Výše uvedený názor je v souladu se názorem Ministerstva kultury k Metropolitnímu plánu, v oddílu týkajícím se dotčených ploch (viz č. j. MK 47762/2018 OPP z 16. 7. 2018) v rámci jeho vypořádávání.

Ing. Michaela Exnarová
vedoucí oddělení regenerace kulturních
památek a památkově chráněných území
v odboru památkové péče Ministerstva kultury