



**dle rozdělovníku**

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. arch. Karel Bíba**

**MHMP 1341395/2017**

**236 002 824**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 6/0

**S-MHMP 2257365/2016 Bíba**

Datum:

**24.08.2017**

**ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy věcně a místně příslušný podle § 29 odst. 2 písm. b), e) zákona č. 20/1987 Sb., zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníků dotčených parcel

- Central Group Kavčí hory s.r.o., IČ 29060281, Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha
- Hlavní město Praha, IČ 64581, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha

kterou podala společnost Central Group Kavčí hory s.r.o., IČ 29060281, Na strži 1702/65, Nusle, 14000 Praha, v zastoupení na základě plné moci ze dne 18.1.2017, o vydání závazného stanoviska ve věci

**„Rezidence park Kavčí hory“, na pozemcích parc.č. 2910/199, 2910/306, 2910/311, 2910/312, 2915/5, 2915/6, 2915/7, 2915/8, 2915/9, 2915/13, 2915/14, 2915/15, 2915/16, 2915/27, 2915/28, 2915/28, 2915/29, 2915/32, 2915/42, 2915/43, 2915/44, 2915/45, 2915/46, 2915/47, 2915/48, 2915/49, 2915/51, 2915/52, 2915/53, 2915/61, 2915/62, 2915/63, 2915/64, 2910/109, 2910/163, k.ú. Nusle, Pujmanové, Praha 4,**

které jsou v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm,

**zahrnující návrh výstavby obytného areálu tvořeného 8 bytovými domy A1, B1, B2, C1, C2, C3, C4 a C5 na společné podnoži (podloubí) tvořící neuzavřený blok:**

- novostavba objektů A1, B1 a B2 o výšce 22 NP (2 PP), výška objektu = 68,00 m, výška atiky = 335,00 m n. m.; ± 0 = 267,00 m n. m.,
- novostavba objektů C1, C2, C3, C4 a C5 o výšce 6 NP (2 PP), výška objektu = 20,50 m, výška atiky = 287,50 m n. m.,
- společná podnož - výška 1 NP,
- 312 bytů, 508 parkovacích míst - 488 v podzemí, 20 na povrchu
- úpravy chodníků a ploch pro pěší a vozovky v napojení z ulice Pujmanové,
- sadové a parkové úpravy zahrnující vodní prvky, mlatové plochy, břiště,
- vedení přípojek vodovodu, kanalizace, plynu, VN a rozvodů NN

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 2 v souladu s § 14 odst. 3, § 44a odst. 3 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, toto **závazné stanovisko podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb.,** správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

**příprava** navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace pro územní řízení „Rezidence park Kavčí hory“, na pozemcích č.parc. 2915/51, 2915/52, 2915/5, 2915/6, 2915/61, 2915/43, 2915/17, 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, k.ú. Nusle, Pujmanové, Praha 4, park Na Pankráci, kterou zpracoval AP ateliér, Komunardů 5/1529, Praha 7, [REDAKCE] 12/2016, je/ jsou z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustná za těchto podmínek:**

1. Na skleněné plochy pláště bytových domů budou použity fasádní skla s minimálním zabarvením a odrazivostí. Technický list těchto fasádních skel bude MHMP OPP předložen v procesu vydání závazného stanoviska v dalším stupni projektové dokumentace.
2. Ocelové resp. hliníkové prvky použité na plášti bytových domů budou provedeny v matu.
3. Vzorky kamenného a dřevěného obkladu navržených na plášti bytových domů budou MHMP OPP předloženy v procesu vydání závazného stanoviska v dalším stupni projektové dokumentace.

**Odůvodnění:**

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 21.12.2016 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené stavby v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahovala následující doklady a podklady:

- plnou moc,
- kompletní projekt,

MHMP OPP požádal dne 3.1.2017 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Dne 25.1.2017 obdržel MHMP OPP žádost NPÚ ÚOP PR o prodloužení lhůty na vypracování odborného vyjádření o 10 dnů.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č.j. NPÚ–311/1577/2017 ze dne 13.2.2017, které MHMP OPP obdržel dne 13.2.2017. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za nerealizovatelné zejména z těchto důvodů:

*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. Z těchto důvodů je nutno při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, při zásazích do terénních útvarů a městské zeleně dbát, aby změnami půdorysné hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma nebyla oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta PPR. Výškové ani hmotové řešení posuzovaného návrhu nevykazuje oproti předchozí studii téměř žádné rozdíly. Celkově je v rozporu se zájmy státní památkové péče, neboť jeho vizuální působení v dálkových pohledech z PPR je nezměněno, tj. je poškozující, stejně jako v předchozím návrhu.*

Žadateli byla analogicky podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním závazného stanoviska ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům závazného stanoviska. Žadatel této možnosti využil dne 9.3.2017

- *kdy upravil projektovou dokumentaci spočívající v úpravě výšky nejvyšších objektů z navrhovaných 68,50 m na výšku předloženou v rámci předchozí studie tj. na výšku 68,00 m a v návrhu materiálového a barevného řešení fasád*
- *dále uplatnil k podkladům tuto námitku: Dle odborného vyjádření Národního památkového ústavu je návrh předložené studie vyloučený. Jakkoliv ústav ve svém vyjádření dehonestuje prakticky všechny ostatní zúčastněné subjekty (například IPR se vyjadřuje dle ústavu nerelevantně a tendenčně, OPP MHMP pak dle ústavu rozhodoval nedostatečně, neodborně) a stavi se do role jediného arbitra, své stanovisko však zjednodušuje jen a pouze na výšku horizontu s tím, že zcela ignoruje architektonické hledisko. Takový nekomplexní pohled však jen těžko obstojí ve světle nezbytnosti úplného hodnocení památkové péče a činí z Prahy jakýsi skanzen, ve kterém je zapovězen jakýkoliv lidský pokrok v oblasti architektury. Naštěstí tento vyložený formalistický přístup ústavu nemá právně závazné vyjádření. Jako druhý argument ústavu pak vystupuje jeho přesvědčení o tom, že jestliže již jednou se zamítavě o předmětném projektu vyjádřil, musí tak činit tvrdošíjně dále. Jiné argumenty ústav nepředkládá, a proto se domníváme, že nadále trvá stav, který byl hodnocen ve věci Vaším odborem posuzované pod č.j. MHMP 1304412/2016, sp. zn. S-MHMP 930147/2016 Bība. Očekáváme tak shodné rozhodnutí a naše stanovisko zůstává v*

*dané věci shodné, opíraje se zejména o přesvědčení, že ústav nereflektuje skutečnost, že dopadem vlivu výškových staveb na Pražskou památkovou rezervaci se v minulosti zabýval zejména Výbor světového dědictví, který přijal rozhodnutí č. 32 COM 7B.86, v němž zcela jednoznačně uvedl, že v případě Pankrácké pláně navrhuje omezit výšky nových výškových staveb na maximum 60-70 m, aby se zabránilo vizuálním dopadům na historickou městskou krajinu statku. Zjevně tedy Výbor světového dědictví nepovažuje výstavbu pod 60-70 m za narušující. Ústav ve svém odůvodnění nikterak nezdůvodnil, proč dotvoření terénního horizontu studií považuje za působení negativní. Z výše uvedených důvodů účastník navrhuje, aby Odbor památkové péče Magistrátu hl. města Prahy se neztotožnil s názorem odborné organizace, tak jak to učinil v předchozím řízení č.j. MHMP 1304412/2016 za použití obdobných odborných a komplexních stanovisek.*

Uplatněné námitky MHMP OPP akceptuje.

Dne 25.4.2017 vyjmul žadatel z předmětu žádosti pozemky č,parc. 2910/154 a 2910/263.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil z důvodů níže uvedených s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že příprava navrhovaných prací, uvedených v předloženém a upraveném návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínek uvedených ve výroku tohoto rozhodnutí.

Drobné úpravy projektové dokumentace předložené žadatelem v reakci na písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR (snížení výšky nejvyšších objektů z navrhovaných 68,50 m na 68,00 m, materiálové a barevné řešení fasád) nemají vliv na negativní stanovisko odborné organizace k návrhu jako celku a proto z důvodu urychlení správního řízení upustil MHMP OPP od žádosti o zpracování písemného vyjádření k těmto drobným úpravám.

Současný stav zástavby Pankrácké pláně chápe MHMP OPP jako výsledek rozvoje města ve 20. století, kdy bylo utváření tohoto území věnováno mnoho pozornosti a kdy bylo vhodného urbanistické řešení hledáno formou architektonických soutěží. Nepojímá horizont Pankrácké pláně jako dogma, ale v souvislosti s rozvojem celé oblasti posuzuje návrh ve vztahu k předmětu ochrany z hlediska zájmů chráněných státní památkovou péčí, tj. urbanistické kompozici, měřítku, siluetě Pražské památkové rezervace. Řešený bytový komplex se třemi výškovými úrovněmi je situován severně od Centrálního parku na Pankráci a severozápadně od tzv. Pentagonu (plochy vymezené ulicemi Hvězdova, Na Pankráci, Na Strži, Milevská, Pujmanové, na které jsou situovány výškové objekty bývalého Čs. Rozhlasu, dnes City Tower (109 m), Motokovu, dnes City Empiria, objektu hotelu Panorama – Hotel Prague a kde se v současné době staví další výšková budova – Epoque. Dále jsou zde realizovány nižší objekty jako osmipodlažní City Green Court a čtyřpodlažní nákupní centrum Arkády.). Navržená výstavba pěti nižších (6, 8 a 10 NP) a tří věžových bytových domů (22 NP), 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. Území, na kterém je



tento komplex navrhován, se svažuje směrem k severu. Výškové uspořádání nejvyšších objektů souboru dotváří panorama Pankrácké pláně bez ambice konkurovat stávajícím výškovým stavbám tzv. Pentagonu, ale naopak v daném prostoru vytváří relativně klidnou horizontálu, která tvoří přechod mezi výškovými stavbami tzv. Pentagonu na jedné straně a stávající zástavbou administrativních budov směrem k ulici Na Hřebenech II na straně druhé.

Dotčená plocha návrhu leží v území, které je součástí ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeného rozhodnutím bývalého odboru kultury NV hl. m. Prahy čj. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterými se určuje ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Pro činnost v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace stanovuje uvedené rozhodnutí následující podmínky. V ochranném pásmu není povoleno provádět žádné stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty Pražské památkové rezervace; při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta pražské památkové rezervace. 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. Navrhovaná stavba se v pražských panoramatech (při pohledech z tradičních míst – z rampy Pražského hradu, z Petřína, z Letné) uplatní pouze horními částmi svých nejvyšších hmot. Nijak nenaruší ani neohrozí hodnoty památkové rezervace, její urbanistickou kompozici, měřítko, siluetu, tudíž se nedotkne zájmů předmětu památkové ochrany v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace. MHMP OPP považuje představený návrh jako architektonický projev soudobé architektury, který přiměřenými prostředky 21. století vstupuje do stávajícího horizontu Pankrácké pláně, nijak ho nenarušuje, naopak ho dotváří v duchu koncepce zástavby započaté ve 20. století. Respektuje stávající územní regulativy, rozhodnutí přijaté Výborem světového dědictví i regulaci navrženou nově vytvářeným Metropolitním plánem.


K podmínkám, jimiž MHMP OPP omezil provedení záměru žadatele, MHMP OPP uvádí následující odůvodnění:

S ohledem na stupeň předložené projektové dokumentace nebylo možné objektivně posoudit působení jednotlivých prvků pláště výškových objektů, nejen v rámci dotčeného území, ale zejména v rámci optického vnímání těchto výškových objektů z dálkových pohledů v kontextu k ostatní navazující zástavbě.

Podle § 29 odst. 2 písm. b), § 44a odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 136 odst. 1 a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, je toto závazné stanovisko úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem.

### **Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto závaznému stanovisku **nelze** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **podat samostatné odvolání**, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. **Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání**, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

  
Mgr. Jiří S k a l i č k ý  
ředitel odboru

podepsáno elektronicky



### **Rozdělovník:**

Doručuje se prostřednictvím datové schránky

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

Na vědomí

- O Výs ÚMČ Praha 4

- NPÚ HMP PR