

Úřad městské části Prahy 5
OÚR – Odbor územního rozhodování
Ing.arch. Jan Kábrt, vedoucí odboru
jan.kabrt@praha5.cz

Mgr. Zdeněk Doležal
radní MČ Praha 5
zdenek.dolezal@praha5.cz

Ing. Milan Kryl
předseda Výboru pro územní rozvoj
milan.kryl@praha5.cz

V Praze dne 17.6.2019

Stanovisko sousedů k záměru zástavby areálu bývalého Sanopzu v ulici Na Cihlářce čp. 1977.

Dne 6.6.2019 investor KKCG představil na uzavřeném zasedání na půdě Městské části Praha 5 projekt zástavby areálu Na Cihlářce čp. 1977. Jednání se zúčastnili členové Rady zastupitelstva, VÚR, OÚR Městské části Prahy 5 a sousedé areálu – budoucí účastníci správního řízení na umístění stavby.

Po prezentaci záměru projektantem a investorem a po následné diskuzi byli sousedé vyzváni, aby se k záměru zástavby písemně vyjádřili.

Popis prezentované stavby:

Nově navrhovaná zástavba předpokládá demolici stávajících objektů areálu bývalého Sanopzu, kde se nyní nachází hlavní třípodlažní budova s půdní vestavbou nad střední částí, třípodlažní stomatologický pavilon, jednopodlažní lékárna a přízemní provizorní dřevěný pavilon.

Architekt na pozemku umísťuje kompaktní 3 až 5ti podlažní monoblok. Stavba vyplňuje takřka celý pozemek, nezastavěný ponechává pouze cca 6 m široký pás po obvodě pozemku. Monoblok je tvořen prostorovou šachovnicovou strukturou s výškově odstupňovanými moduly. Při ulici je struktura dvou a třípodlažní, do hloubky pozemku hmota stavby narůstá na 5 podlaží a při sníženém terénu v severní části na 6 podlaží. Přístup do objektu je z ulice Na Cihlářce přes vyrovnávací schodiště atriem nebo spíše pasáží, která je částečně zastřešena moduly vyšších podlaží. Veřejně přístupná pasáž končí při severní hranici areálu a uzavírá ji plot souseda. Podzemní dvoupodlažní část stavby tvořící podnož celé struktury je využita zejména pro hromadné garáže.

Zeleň na rostlém terénu je umístěna pouze v úzkém pásu po obvodu pozemku stavby. Dále je zeleň umísťovaná ve spoře osvětleném atriu-pasáži na střeše suterénu podzemních garáží a na střeších modulů.

Základní kapacitní údaje nebyly při prezentaci uvedeny. Projektant v prezentaci přednostně předváděl vizualizace pohledů z ulice Na Cihlářce, z vnitřního prostoru atria, pohled z nadhledu a zákresy do panoramatických pohledů. Předvedení výkresů půdorysů jednotlivých pater již dostalo skromnější prostor. Pohledy na fasády se zákresy sousedících domů, které obvykle nejvěrněji dokládají jak navrhovaná stavba reaguje na charakter okolní zástavby a jejího prostorového uspořádání nebyly představeny. Charakteristické řezy objektem nebyly rovněž předvedeny.

Navržené využití objektu je polyfunkční, zahrnuje část nebytovou se zdravotnickým zařízením, lékárnou a laboratořemi, dále umísťuje služby jako je kavárna na střeše objektu. Největší podíl podlažních ploch tvoří část ubytovací. Parkování pro ubytované a návštěvníky je zabezpečeno v hromadných podzemních garážích o kapacitě 104 stání.

Stanovisko k záměru stavby.

Přestože prezentace neobsahovala kompletní výkresovou dokumentaci, která je obvykle požadovaná pro správní řízení, lze i na takto omezený materiál reagovat.

Navržená stavba neodpovídá urbanistické struktuře lokality. Svým objemem, výškou a zastavěnou plochou je zcela mimo měřítko okolní zástavby. Okolní zástavbu tvoří solitérní budovy vil a menších bytových domů umístěných v zeleni. Návrh představuje pravý opak. Monoblok vyplňuje takřka celý pozemek. Zeleň je kromě úzkého pásu po obvodě stavby vymísťována na střechy modulů a do spoře prosvětleného atria. Zeleň umísťovaná na střeších působí v tradiční zástavbě cize a stavbu, již tak

převyšující okolní zástavbu, nevhodně navyšuje. Stavba působí svým objemem a výškou v dálkových pohledech rušivě. Výrazně poškozuje zelenou siluetu Černého vrchu a to jak z blízkých (z osy ulice Ostrovského) tak z dálkových pohledů.

Architektura navrhovaného objektu nereflektuje charakter okolní zástavby. Stávající zástavbu tvoří jednoduché jasně definované stavby menších rozměrů. Návrh představuje sestavu modulů nakupených do nejednoznačného tvaru, který je zcela mimo kontext s okolní zástavbou. Investorem proklamovaný bonus, který stavba přinese obyvatelům lokality, tím je myšleno vytvoření veřejného prostoru - vnitřního atria, je zavádějící. Nejedná se o veřejný prostor, ale pouze o veřejně přístupný prostor, který nikam dále nevede a bude používán nanejvýše obyvateli a návštěvníky zdravotnického zařízení a služeb.

Projektantem použitá metoda k určení tvaru stavby, vymezením maximálního objemu stavby (tzv.obálky) podle technického normativu – Pražské stavební předpisy, odkazuje na obvyklé úsilí developerů maximálně vytěžit lukrativní pozemek. Tedy nikoliv pokorné hledání tvaru stavby vhodného k umístění v dané lokalitě rezidenční vilové čtvrti, ale získat maximální zastavěnou plochu a objem, který ještě splňuje požadavky na odstupy od sousedních staveb, odstupy od hranic sousedních pozemků, dodržení stavební a uliční čáry.

Navržená výška 2-5ti podlažní stavby, kterou si projektant sám stanovil, je prokazatelně vyšší než domy okolní zástavby a zásadně se od ní odlišuje. Je třeba zdůraznit, že území ve kterém je stavba umístována je rezidenční čtvrť s převážně vilovou zástavbou s budovami o 1 až 3, výjimečně o 4 nadzemních podlažích. Ostatně prezentovaná vizualizace pohledu z ulice Na Cihlářce dokládá, že únosná výška zástavby tvoří 3 nadzemní podlaží s jedním podlažím ustupujícím. Za neúnosné a neobhájitelné lze považovat navýšení v severní části o dvě podlaží. Obhajovat navrženou výšku stavby s odkazem na stávající výšky budov areálu je zavádějící. Nejvyšší část stávající hlavní budovy areálu, která je nad nejmenší půdorysnou plochou ze všech budov, kromě vrátnice, má 3 nadzemní podlaží a půdní vestavbu. Ostatní objekty jsou podstatně nižší. Z tohoto důvodu je pravděpodobné, že navrhovaná podlažnost stavby nevyhoví ani posouzení z hlediska „Pravidel pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha“, které si MČ Prahy 5 jako metodiku vytvořila.

Navržené funkční využití stavby se pokouší vypořádat s regulativy platného územního plánu a současně i s projednávanou změnou územního plánu č.Z3104. Zdá se, že investor je rozhodnut upravit využití navrženého objemu stavby tak, aby bylo vyhověno v obou případech. Nelze tedy v současném stavu přípravy záměru hodnotit přínos nového veřejného vybavení pro potřeby daného území. Každý z obou případů ať již to bude zdravotnické zařízení s ubytovací funkcí nebo bytový dům se zdravotnickým zařízením a službami s kapacitami, které investor neuvedl, ale jsou uvedeny ve stanovisku IPR (viz. příloha), bude znamenat neúnosné zatížení území dopravou, neúměrným navýšením počtu nových obyvatel a tím i novými nároky na základní veřejné vybavení (školy, školky, maloobchodní síť). Z ulice Na Cihlářce se stane frekventovaná obslužná komunikace, ztratí charakter klidové zóny a je pro prostředí rezidenční čtvrti poškozující.

Návrh představuje bezohledné a neúnosné vytěžení lukrativního pozemku, narušuje charakter stávající zástavby území a je jasně v rozporu s předmětem památkové ochrany památkové zóny, je v rozporu s územním plánem a to jak stávajícím tak projednávaným Metropolitním plánem.

Závěrem bychom jménem ostatních sousedů a obyvatel širšího okolí chtěli požádat členy samosprávy Městské části Prahy 5, aby zajistili v co nejkratším termínu prezentaci stavby formou výstavy a to nejlépe v místě samém např. v hale lékárny nebo v jiném vhodném prostoru. Veřejnost si jistě zaslouží transparentní a úplnou informaci o stavbách, které se připravují v jejich okolí a jak tyto stavby ovlivní kvalitu jejich života.

Formální představení záměru na půdě IPR, fórum CAMP, které plánoval investor 3.7.2019 se dle sdělení Ing. arch. Saganové z KKCG zřejmě odkládá na září.

Marie Poláková
Na Provaznici 12, Praha 5
decopra@icloud.com

Ing. Milan Černý
Na Cihlářce 3062/8, Praha 5
m1954c@seznam.cz

Ing. arch. Marie Kašparová
U Blaženky čp. 2628/9a, Praha 5
kasparmarie@volny.cz

Příloha:
Kapacitní údaje stavby.

Kapacitní údaje, které uvádíme jsou převzaty ze stanoviska IPR z února 2019, vydanému k územnímu rozhodnutí:

- 39 apartmánů 1- 5 k.k.	celková plocha	6 176 m ²
- klinika	podlažní plocha	690 m ²
- rehabilitační centrum	plocha	275 m ²
- kavárna		65 m ²
- lékárna		144 m ²
- podzemní garáže 104 stání		

Zastavěná plocha odhadem cca	2 900 m ²
Plocha pozemků areálu dle katastru celkem	4 388 m ²