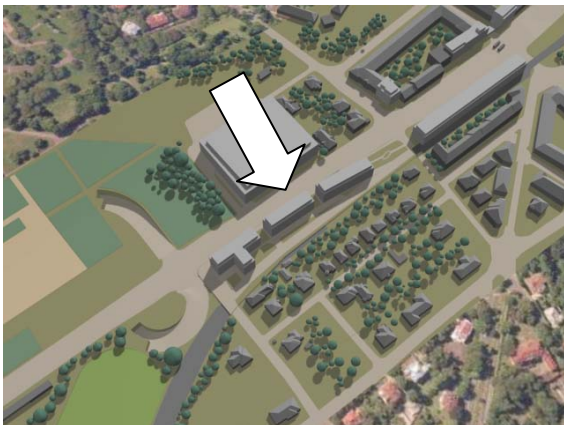


LETNÁ OFFICE PARK - LOP původně ADMINISTRATIVNÍ DŮM LETENSKÉ SADY - ADLS

Anotace projektu společnosti LORDSHIP a naší účasti na něm z let 2001 – 2005 která bude mít vliv i na výslednou realizaci v současnosti.

A.2001 – 2005 geneze prvního vydání územního rozhodnutí Administrativního domu Letenské sady ADLS předchůdce dnešní Letná Office Park:

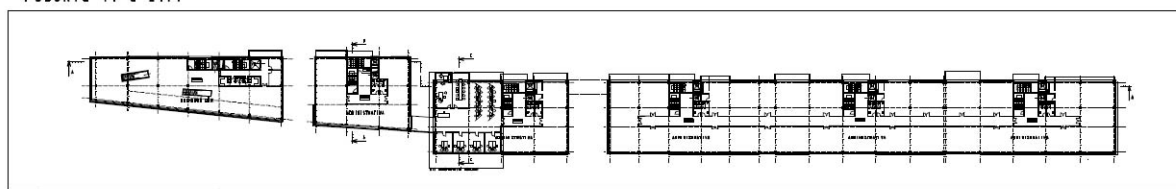
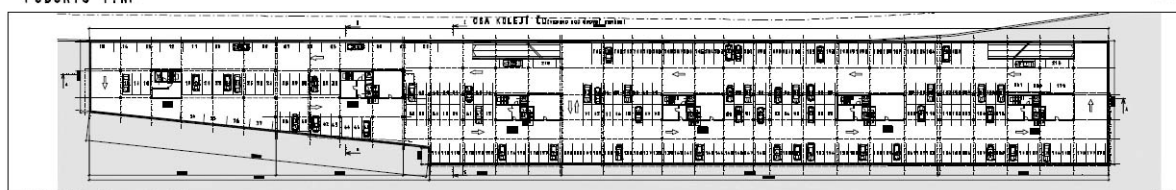
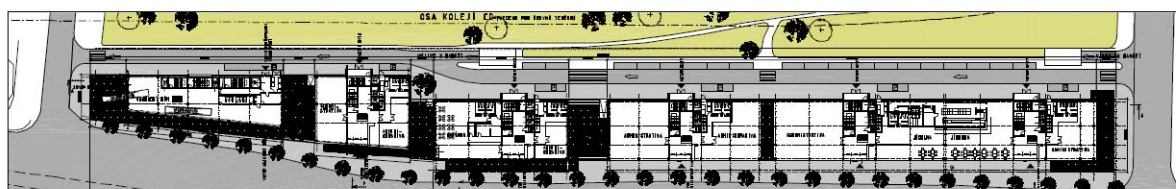
Projekt byl zahájen smlouvou stavebníka LORDSHIP a.s. s architektem Studio A.J.T Praha s.r.o. uzavřenou **11. 6. 2001.**



I. ZASTAVOVACÍ URBANISTICKÁ STUDIE: Nejdříve ale nebyl zpracován návrh vlastní stavby, která se chtěla jako první realizovat, ale v létě 2001 byl zpracován urbanistický návrh zástavby celého území mezi ul. U Vorlíků a ul. Pelléovou – „**Zastavovací urbanistická studie lokality při ulici Milady Horákové od křižovatky s ulicí U Vorlíků až ke křižovatce s ul. Pelléovou, Praha 6, Bubeneč**“. Zpracování této celkové studie bylo doporučeno odborem územního rozvoje Prahy 6, panem ing. arch. B. Beránkem a stavebníkem akceptováno. V této studii jsme poprvé navrhli kontinuální zástavbu daná lokality, v souladu s urbanistickým konceptem Josefa Gočára z r. cca 1930.

Tato zastavovací studie byla kladně posouzena (!) již 30.7.2001 **MHMP** odborem územního rozhodování (č.j.MHMP126025/01/OUR/SZ/Šk). Bylo zde poprvé konstatováno, že: „**umístění deskových bloků a tím i vytvoření optické a hlukové bariéry mezi dopravně exponovanou komunikací ul. M. Horákové a kvalitní vilovou zástavbou severně od ní vhodné. I výškové řešení zhruba navazuje na výšku objektů umístěných naproti Letenské pláni.**“ Toto schválení zástavby v prostoru Špejcharu z urbanistického hlediska, potvrzující mimo jiné návrh arch. J. Gočára, je platné dodnes a nebylo dosud nahrazeno, žádným jiným urbanistickým konceptem. Je potvrzeno Koncepční rozvahou území IPR Praha z r. 2014 kdy všechny varianty č. 1 a 2 „velká“, počítají s toutéž deskovou zástavbou prostoru Špejcharu tak, **jak bylo schváleno v r. 2001 dle naší studie A. J. T.** Tato schválená studie bohužel nebyla dříve a není ani dnes, investory respektována a používána k umožnění výstavby v této lokalitě. Následně tehdy byl, (20. 11. 2001) navržený charakter zástavby – zastavovací studie, **akceptován i komisí územního rozvoje při odboru územního rozvoje MČ Prahy 6.**

II. PRVNÍ NÁVRH LOP – zástavby celého pásu mezi ul. U Vorlíků a Pelléovou byl z r. 2004 a od nás. Byl zpracován *mimo smlouvu* se stavebníkem. Protože naše zastavovací urb. studie 2001 byla MHMP schválena, stala se v r. 2004 inspirací **diplomního projektu na FA ČVUT** v ateliéru **prof. J. Pospíšila**, tehdy posluchačem, dnes **ing. arch. Janem Trávníčkem** mým prostředním synem.



Tento návrh Jana Trávníčka navázal na naši urb. studii a **předznamenal tak všechny další architektonické návrhy pozdějších let až do dnešních dnů!** Co vy na to vážení kolegové architekti kteří na Špejchaře dnes projektujete.

III. CO SE STALO PŘED TÍM, AŽ DO ZÍSKÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ 2003: Na základě naší smlouvy se stavebníkem a našeho předchozího prostorového ověření zamýšlené výstavby – jímž byla naše magistrátem schválená zastavovací urb. studie, jsme začali zpracovávat projekt první etapy budoucí celkové zástavby na východním konci zástavbového pásu podle J. Gočára na rohu ulic Milady Horákové a U Vorlíků, ve stupni dokumentace pro vydání územního rozhodnutí / **DŮR** (jeho součástí byla tehdy i námi zajišťovaná studie rychlodráhy Praha-Ruzyň-Kladno v prostoru stavby na Špejchaře, která prokázala možnost výstavby nárožní budovy Lordshipu, aniž by byla omezena tato důležitá liniová stavba, Metroprojekt Praha a.s. 09/2001). I na této práci se samozřejmě podílel můj syn Jan Trávníček a také jeho mladší bratr Jakub Trávníček (3D). V polovině roku 2003 (**13. 6. 2003**), tedy asi 2 roky od uzavření smlouvy, bylo vydáno Magistrátem hl. m. Prahy odbor územního rozhodování, **Územní rozhodnutí č.j. MHMP/133182/02/OUR/SZ/W** (ing. J. Kejvalová ředitelka odboru MHMP). Z plné moci stavebníka, společnosti Lordship Estate, s.r.o., jsme vše obstarali my, naše paní ing. A. Bělíková. Byla tak umístěna

7. podlažní stavba (cca 43 tisíc m³ obest. prostoru, cca 12 tisíc m² plochy všech podlaží) jako první etapa budoucí zástavby. Kdyby toto ÚR stavebník tehdy nezmařil, byla by výstavba na Špejchaře zřejmě už dávno hotová. Co se stalo:



1. *Proti tomuto vydanému ÚR se odvolali někteří účastníci řízení a navrhovali zrušení tohoto rozhodnutí o umístění stavby a povolení výjimky ze stavební uzávěry. Odvolací orgán, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR však tomuto návrhu nevyhověl a svým rozhodnutím o odvolání č.j. 20553/2003-63/O-1864/03 ze dne 13.10.2003 věc vrátil MHMP k novému projednání a rozhodnutí. V tomto rozhodnutí MMR ČR bylo, mimo jiné, jednoznačně rozhodnuto, že veškeré prostorové regulativy územního plánu hl. m. Prahy ohledně regulace míry využití zastavěnosti území, podlažnosti, koeficienty zeleně atp., jsou neplatné. Tyto regulativy totiž ze zákona jsou platné pouze v podrobnosti regulačního plánu a to územní plán Prahy není a Praha nemá regulační plán zatím pořízen. Toto je zásadně důležité pro další vývoj výstavby v tomto místě a ostatně i dnes a v celé Praze! Málo se o tom ví.*
2. *Po doplnění návrhu na ÚR bylo dne 19. 7. 2004 oznámeno pokračování územního řízení a nařizováno ústní jednání na den 20. 8. 2004. Vše šlo k vydání ÚR které již bylo napsáno, ale dne 20. 9. 2004 obdržel odbor stavební MHMP sdělení vlastníka pozemku č. 678 a objektu č. p. 185 k. ú. Bubeneč společnosti KRANIMEX, s.r.o., že odstoupil od plné moci pro navrhovatele stavby společnosti Lordship a tudíž jako vlastník pozemku, na němž umístovaná stavby má stát, se stavbou nesouhlasí. Dle § 38 tehdy platného stavebního zákona nebylo možno předmětnou stavbu umístit !*
3. *Protože spol. Lordship neprokázala vlastnické nebo jiné právo k pozemku, byl dnem 6.10. 2004 byla stavebním úřadem upozorněna, že pokud neprokáže vlastnické nebo jiné právo k pozemku č.678, bude územní řízení zastaveno. Protože se tak nestalo, bylo územní řízení zastaveno. Bylo bohužel vinou stavebníka, že právo k pozemku č. 678 měl zajištěno pouze „plnou mocí“ a ne smluvně. Vlastnické ani jiné právo stavebník neprokázal a ÚR bylo skrečováno. Škoda. Teď sice všechny pozemky stavebník vlastní, ale žádost o doplnění žádosti o ÚR nedoplnil a vše šlo do kytek. Škoda.*
4. *Musíme ale uznat, že stavebník se zachoval seriózně a dne 1. 6. 2005 uzavřel s námi „Dohodu o ukončení smlouvy o dílo“ a pak doplněk k této rozvazovací smlouvě. My jsme jim následně darem poskytli naši studii zástavby celého území mezi ul. U Vorlíků a Pelléovu - Diplom Jana Trávníčka, jako náš příspěvek k realizaci našeho nedokončeného záměru.*

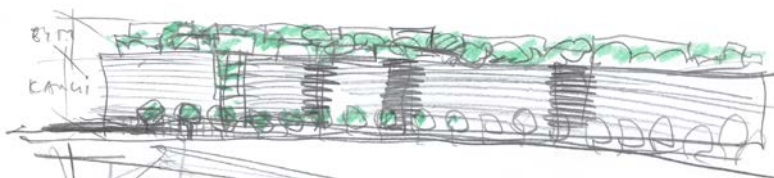
A tak námi zanotovaná architektonická píseň, výstavba v Letenských sadech, nebyla dospívána – sklaplo nám. No ale i to je architektura.

B. DALŠÍ VÝVOJ PROJEKTU DLE NAŠÍ PLATNÉ ZAST. URB. STUDIE 2001 PO UKONČENÍ NAŠÍ SPOLUPRÁCE SE STAVEBNÍKEM.

Stavebník, asi poučen, se proto rozhodl stát se především vlastníkem všech zájmových pozemků mezi ul. U Vorlíků a ul. Pelléovou, aby se „causa Kranimex“ už nikdy nemohla opakovat. Dne už jsou veškeré zájmové pozemky ve vlastnictví stavebníka. To je nové zásadní pozitivum pro novou výstavbu. Negativem pro nás naopak je ta skutečnost, že zatímco stavebník se s námi s autory schválené zast.urb.studie a DÚR řádně vypořádal dohodou o ukončení smlouvy, kolegové architekti, kteří naši rozpracovanou práci zástavby území mezi ul. U Vorlíků a Pelléovou převzali, se s námi nikdy

nekontaktovali v souladu s §26 odst. 3 PEŘ ČKA. Při tom námi stanovené hmotové limity výstavby respektují, navazují na ně technicky i autorsky.

Zhruba tedy od té doby do dnes (15 let!) stavebník stále především publikuje a diskutuje, nový projekt **LETNÁ OFFICE PARK** je sice už na celý prostor mezi ulicemi U Vorlíků a Pelléova dle naší schválené zast. urb. studie, ale pokud víme, nevede žádné správní řízení na umístění stavby (zatím jen, pokud víme, zjišťovací řízení EIA dle zák. č. 100/2001 Sb. které 8. 12. 2014 nepřekvapivě konstatovalo, že projekt bude posuzován podle tohoto zákona).



Náš pohled: *Současné návrhy (viz. vpravo) LOP rozvíjející naši Zastavovací urb. studii 2001 (žádná nová, pokud víme, zpracována nebyla) a autorsky navazující na náš návrh arch. Jana Trávníčka (viz. ideové skizzy nahoře), přesto mnohdy nedosahují, nebo naopak přesahují jeho výškový medián daný vydaným ÚR 2003 a výšek umístěné původní stavby, kde bylo v ÚR povoleno 6 plných nadzemních podlaží a 7 podlaží odstoupené. Zdá se že dnešní návrhy také nevytváří skutečný volný prostor/proluky mezi jednotlivými částmi stavby. O porušování práva autorského i kolegiálního nemluvě.*

Některé části veřejnosti i MČ Praha 6 se vůči projektu LETNÁ OFFICE PARK zatím vymezují spíše negativně, ale protože stavebník již 15 let žádné správní řízení ve prospěch realizace stavby nezahájil, nelze vůbec posoudit, je-li avizovaná negace projektu ze strany části veřejnosti či nového vedení radnice MČ Prahy 6 validní i ve smyslu správního řádu při vedení správních řízení, např. řízení územního. Soudě dle stavebníkových webových stránek je ale vše na dobré cestě a jím vybraný návrh LOP by měl být snad realizován do 2Q. 2022, tedy 19 let od vydání prvního ÚR pro tuto lokalitu v r. 2003. **Tím bude realizován, týmž investorem, byť jinými kolegy architektky, i náš nápad z r. 2001-4.**

V Praze 10. 7. 2019

Ing. arch. Doc. Jaroslav Trávníček
STUDIO A.J.T PRAHA s.r.o.