

Důvodová zpráva

Společnost **Presto & Bene s.r.o.**, (dále jen jako „Žadatel“), IČO: 055 71 294, se sídlem: Denisova 639/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, podala Úřadu MČ Praha 10 žádost o vydání souhlasu k stavebním pracím: ***„Umístění dočasných podzemních pramencových kotev na pozemcích parc. č. 524, 525 a 526/1, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, v rámci projektu Madridská Medical Center, Praha Vršovice, novostavby kliniky celostní medicíny, při ulicích Madridská a Norská“.***

Žádost byla podána již 3. 5. 2022, další podklady byly doplněny 11. 4. 2023, viz Příloha č. 1. Jedná se o výstavbu zdravotnického zařízení Madridská Medical Center se služebními byty, podzemními parkovacími prostory a provozním zázemím budovy v nároží ulic Madridské a Norské, v těsném sousedství Heroldových sadů. Stavba bude probíhat na pozemcích parc. č. 523/2, 526/2 a 526/4, k. ú. Vršovice, obec Praha ve vlastnictví Žadatele. Součástí pozemku parc. č. 526/4, k. ú. Vršovice, obec Praha je budova bývalé školky a jeslí, která bude odstraněna.

K této stavbě vydal dne 24. 2. 2023 Odbor památkové péče MHMP stanovisko č. j. MHMP 403444/2023, kdy považuje provedení navržených prací při splnění určitých podmínek za přípustné, viz Příloha č. 5. K obecnému záměru se v minulosti rovněž vyjádřila KHA, viz Příloha č. 4.

Projekt počítá s provedením záporového pažení stavební jámy pomocí pramencových podzemních kotev, směřujících do sousedních pozemků. Dotčenými pozemky jsou **parc. č. 524, jehož součástí je stavba – budova č. p. 989 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří o výměře 616 m²), parc. č. 525, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m²) a parc. č. 526/1 (druh pozemku: ostatní plocha, využití pozemku: zeleň o výměře 2176 m²), vše v k. ú. Vršovice, obec Praha**, které jsou ve správě MČ Praha 10 (dále jen jako „Pozemky“).

Na severní straně budoucího staveniště by tak podzemní kotvy měly procházet pod pozemkem parc. č. 526/1 (využívaného jako zahrada mateřské školy) a končit v pozemku parc. č. 524, pod budovou mateřské školy Kodaňská 989/14, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha. Na východní straně by pak kotvy směřovaly rovněž do pozemku parc. č. 526/1 a do pozemku parc. č. 525, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha, na kterém stojí zahradní domek.



Vizualizace budoucí stavby (pohled z křižení ulic Madridská a Norská)

Citace ze Souhrnné technické zprávy:

§ 26 Umisťování staveb s ohledem na výškovou regulaci

Ve stabilizovaném území je výšková hladina odvozena z charakteru okolní zástavby.

Zmíněný projekt se nachází na parcelách č.526/4 a 526/2 k.ú. Vršovice v Praze 10 v památkově chráněném území. Pozemek je přístupný z jižní strany z ulice Madridská. Na parcele 526/4 se nachází stávající budova bývalých jeslí určená k demolici. Na její místo navrhujeme novostavbu s ordinacemi v přízemí, ubytovacími jednotkami pro pacienty a jednotkami pro personál. Garáže pro parkování rezidentů i návštěv je situováno ve dvou podzemních podlažích.

Pozemek je mírně svažité směrem k jihu. Na pozemku se kromě stávajícího objektu nachází stromy a keře. Nejbližší stavbou je budova mateřské školky na pozemku 557/2, která má odstupovou vzdálenost 8,2 m od navrženého Medical Center.

Okolní zástavba má různorodý charakter. V bezprostředním okolí nalezneme jak městské bloky, tak solitéry, jako jsou sousední MŠ a ZŠ K. Čapka, nebo kino Vzlet. V bezprostředním okolí se nachází domy jak se šikmou tak s plochou střechou (viz fotografie okolí). Navržený objekt, který má plochou střechu, ctí okolí a řídí se Územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00.

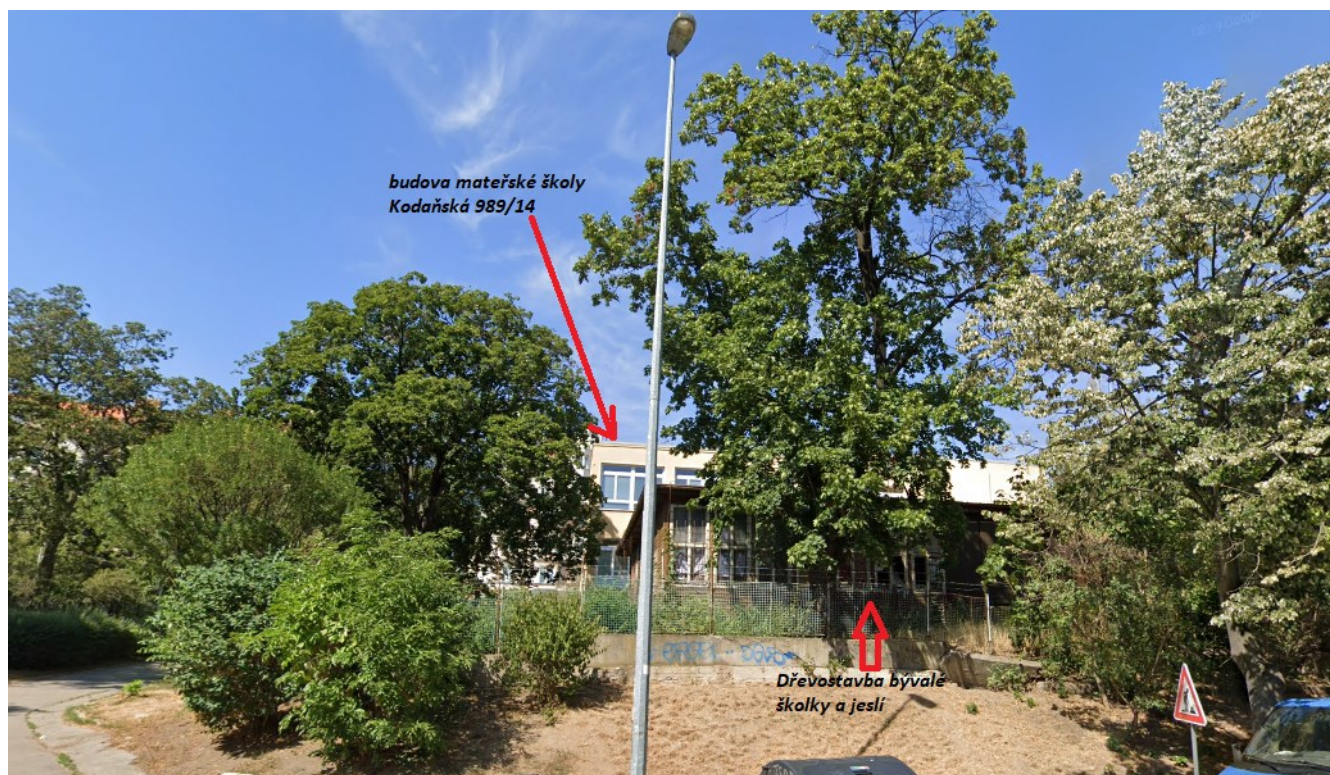
Podle tohoto dokumentu je nutné respektovat stávající charakter zástavby:

„V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutné respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.“

Nově navržený objekt volně navazuje na volnou uliční čáru v ulici Madridská a Norská a tvoří nároží pomyslného městského bloku. Hmota domu je z jižní strany uzavřená a plná a směrem k severu stupňovitě klesá, aby se výškově přiblížila sousední školce. Vznikají tak prostorné terasy s výhledy do zeleně. Kryté terasy jsou také umístěny v rozích budovy.

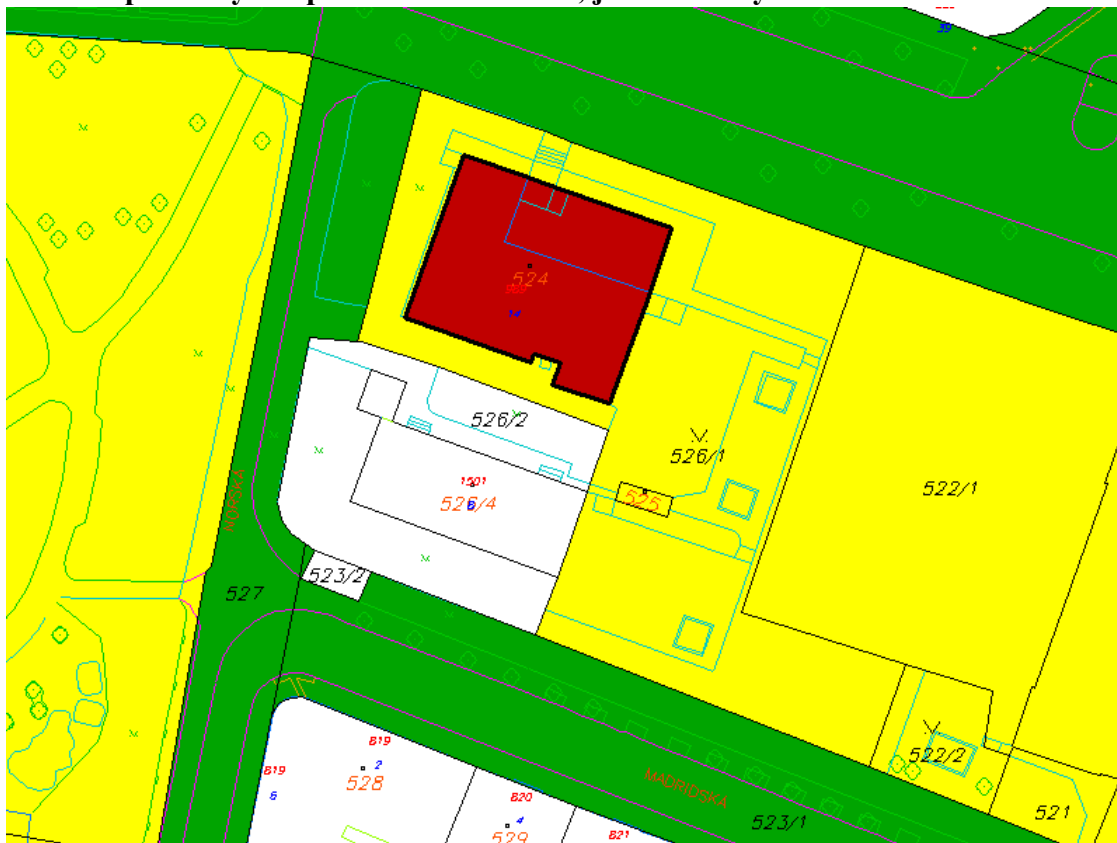
Pozemek, na kterém je objekt navržen je oproti ulici na vyvýšeném místě. Tento výškový rozdíl je cca jedno podlaží a hlavní vstup do objektu je proto přístupný po venkovním schodišti. Garáž v 1PP je z jižní strany v úrovni ulice Madridská.

Výška atiky navrženého objektu je o 5,2 m nižší než výška hřebene střechy protějšího domu Madridská 819/2 a zároveň o 4,4m vyšší než výška atiky sousední mateřské školky.

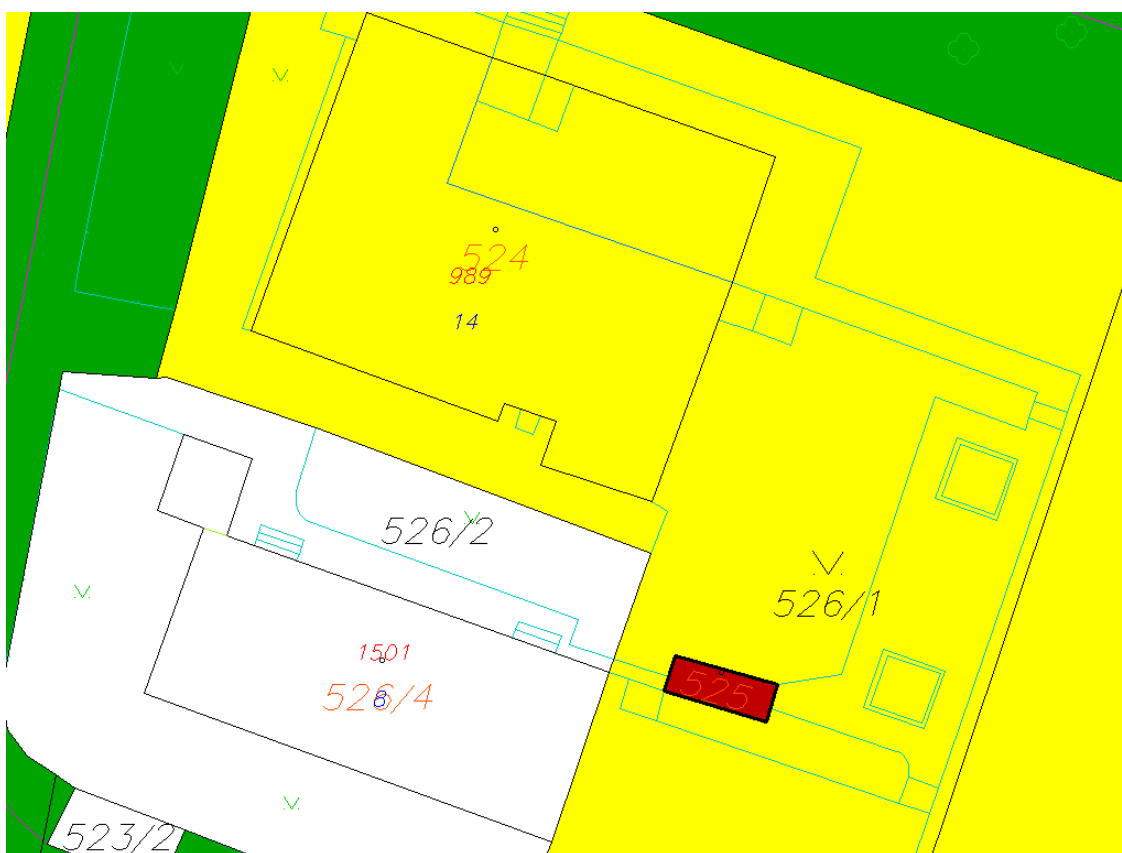


Dnešní stav – pohled na jižní stranu budoucího staveniště z ulice Madridské

Dotčené pozemky ve správě MČ Praha 10, jednotlivě vyznačené červenou barvou:



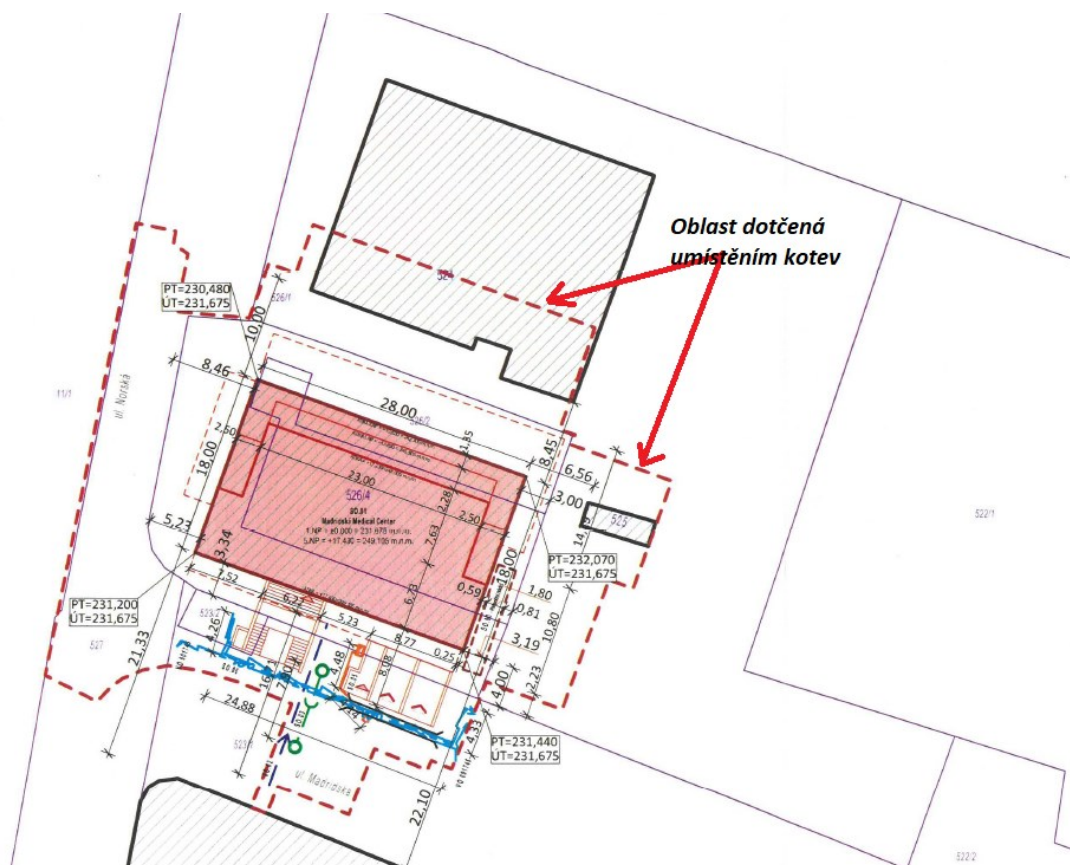
Parc. č. 524, k. ú. Vršovice, obec Praha, jehož součástí je stavba - budova č. p. 989

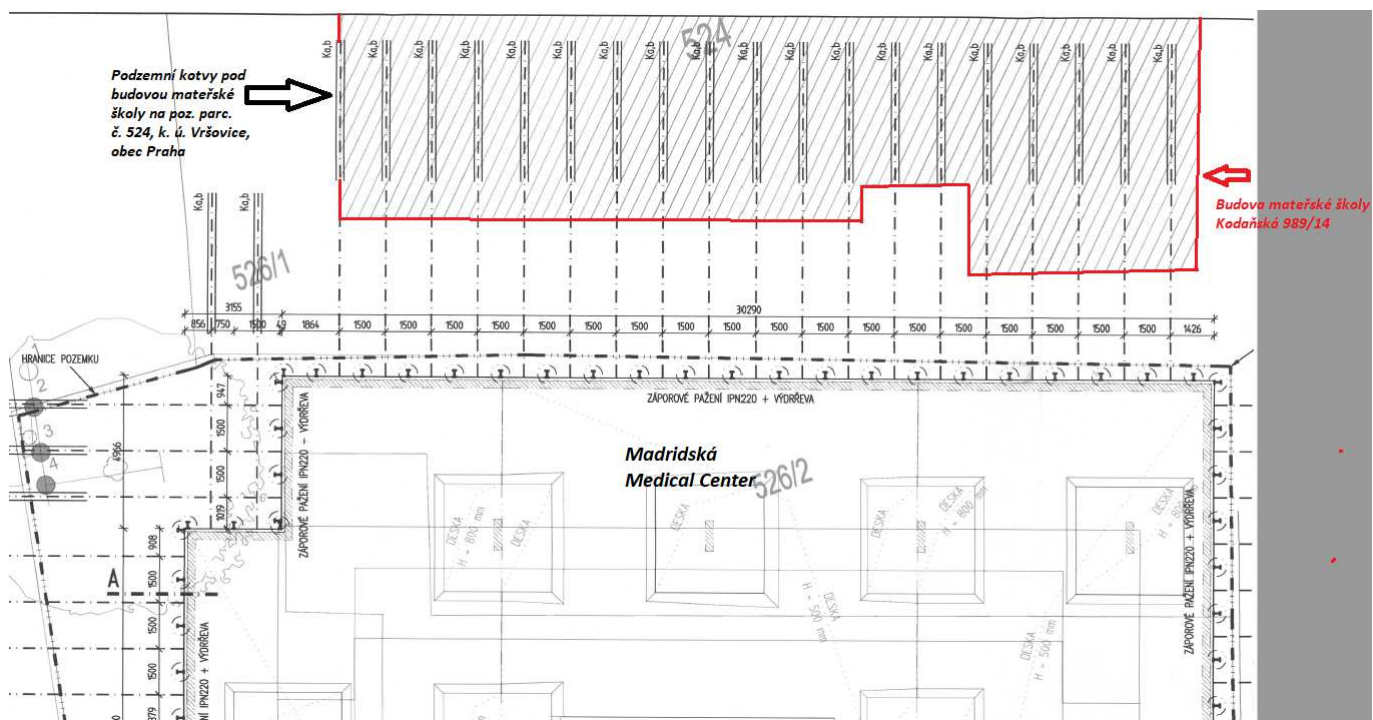


Parc. č. 525, k. ú. Vršovice, obec Praha, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če

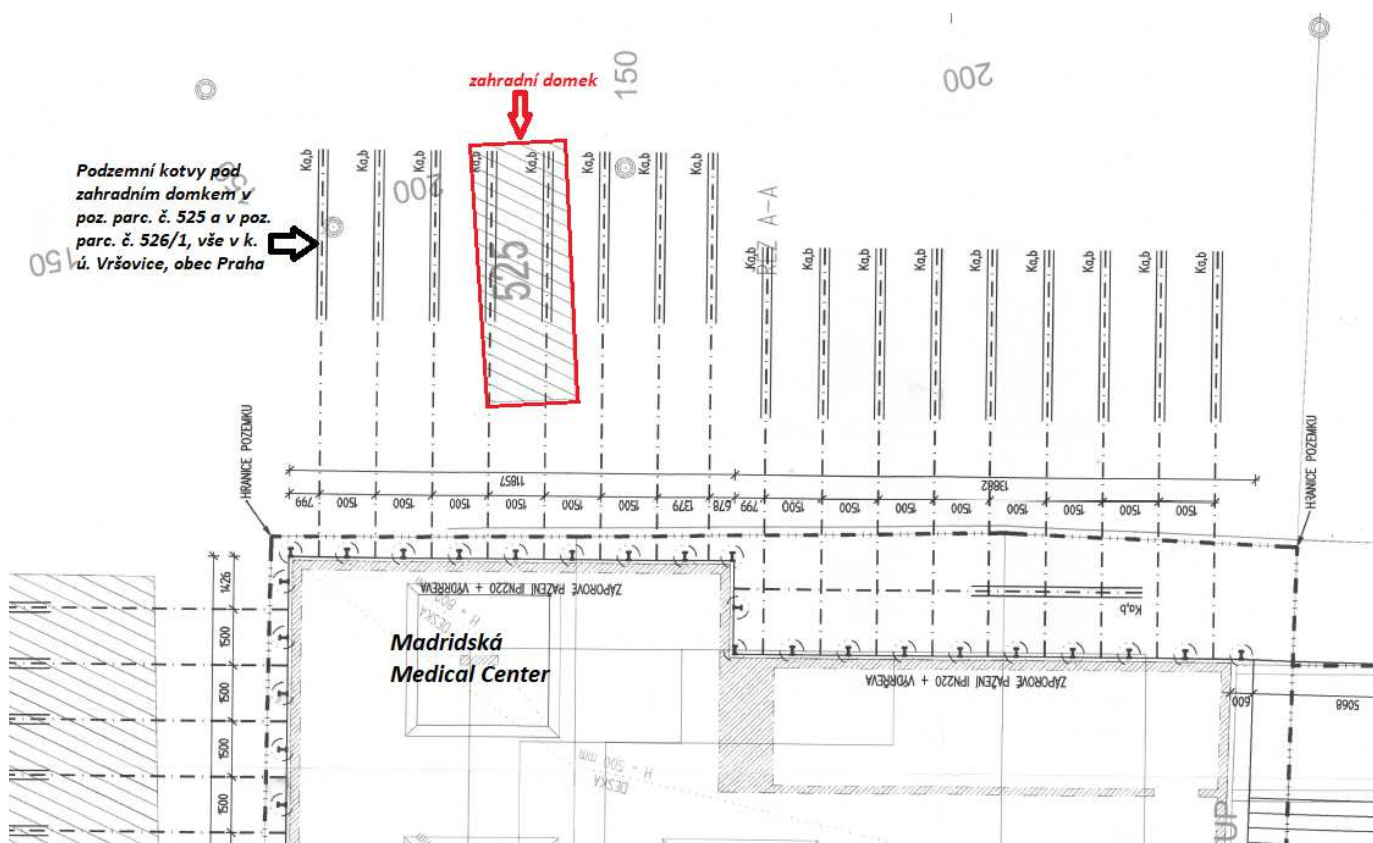


Parc. č. 526/1, k. ú. Vršovice, obec Praha





Severní strana staveniště, kotvy jsou umístěny pod budovou mateřské školy Kodaňská 989/14 v pozemku parc. č. 524 a v pozemku parc. č. 526/1, vše k. ú. Vršovice, obec Praha



Východní strana staveniště, kotvy jsou umístěny pod zahradním domkem v pozemku parc. č. 525 a v pozemku parc. č. 526/1, vše k. ú. Vršovice, obec Praha

Vyjádření KHA:

KHA **nesouhlasí s umístěním kotev**, viz Příloha č. 3.

Vyjádření OMP:

Vzhledem ke stanovisku KHA OMP nedoporučuje uzavřít se společností Presto & Bene s.r.o. smlouvu o provedení stavby k umístění dočasných podzemních kotev.

Vyjádření KMN:

Komise majetková a nebytových prostor **NESOUHLASÍ** s uzavřením smlouvy o provedení stavby se společností Presto & Bene s.r.o. k umístění dočasných podzemních kotev v rámci projektu Madridská Medical Center, viz Příloha č. 6.