Spor o to, co vyroste na místě zdemolovaného domku na nároží ulic za Strahovem / Maratonská, trvá. Investor předložil k novému územnímu řízení staronový projekt, který Komise územního rozvoje Prahy 6 opakovaně zamítla (viz černobílý obrázek). Pádné a zevrubné argumenty, proč by se s tímto pozemkem mělo zacházet jiným způsobem, shromáždil spolek Zelený Břevnov. Jeho námitky zde zveřejňujeme:

Námitky spolku Zelený Břevnov

Příslušnost území záměru a volba kódu zastavěnosti

Stavební činnost musí být ve shodě s platným územním plánem HMP. Pozemky záměru jsou v územním plánu rozděleny do třech částí. V západní části přísluší do plochy OB-C, jižní část je v ploše SO3. Největší prostřední část je umístěná v ploše OB, kde není stanovena míra využití pozemku. To, že není stanoven míra využití pozemku, znamená, že jde o stabilizované území. Regulativy HMP (Opatření obecné povahy č.6/2009) stanovují: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné **pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury** bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti“.

Původní objekt č. p. 344, zdemolovány žadatelem v červnu 2016, byl **dvojpodlažní domek s neprostavěnou sedlovou střechou**. Výška domu po okraj střechy byla 6, 5 metru a celková výška po hřeben střechy 9, 5 metru. Zastavěná plocha činila cca 90 m^2 a objem obestavěného prostoru cca 650 m^3. Dům byl nejméně 127 let starý, což dokládáme mapou z roku 1889, kde je již tento objekt zakreslen. **Svojí architekturou byl pro tuto oblast typický**, několik víceméně totožných domů v Památkové zóně Tejnka se nachází jen několik desítek metrů západním směrem. Jde například o domy č. p. 385 a 389, velmi podobné jsou i další stavby: č. p. 346, 348, 354, 384.

Pozemek pro záměr je umístěn na vnější hranici Památkové zóny Tejnka, avšak vzhledem k architektuře a stáří původní zástavby do ní fakticky patří. Polohou byl tento domek prvním (ze severovýchodu a jihozápadu) z původní a typické zástavby Tejnky. Pro svojí dobrou viditelnosti z více směrů vytváří jakousi **symbolickou bránu do domkařské osady Tejnka**.

V předložené dokumentaci investor uvádí, že „Záměr je v souladu s územním plánem obce“. A snaží se toto tvrzení doložit výpočtem využití území ve stabilizovaném území na kód míry E (už tvrzení, že jde o rozhraní míry D až E je zjevně chybné). Toto využití dále porovnává ze zástavbou v severním sousedství záměru, k níž však toto místo urbanisticky nepatří. **Ve stabilizovaném území je nutné porovnávat záměr ze stávající urbanistickou strukturou**, přičemž místo záměru jednoznačně přísluší k domkařské zástavbě Památkové zóny Tejnka s konce 19. století. Bloková zástavba na sever odtud vznikala až mnohem později, v první polovině 20. století .

Jako argument rozhodně nelze využít ani fakt, že původní domek byl žadatelem odstraněn: jeho likvidací se urbanistická příslušnost místa záměru změnit nemohla. Záměr nelze porovnávat ani s nově vznikající zástavbou jižním směrem (Rezidence La Crone), kde je míra využití území stanovena kódem OB-C, který jasně překračuje možnosti výstavby ve stabilizované částí území. Investor tedy svévolně a hlavně chybně stanovil koeficient zastavěnosti pro část pozemku, která spadá do stabilizované plochy OB, na míru E. Tento koeficient zásadně odporuje urbanistické příslušnosti stavby, proto **záměr odporuje platnému územnímu plánu**.

Požadavek územního plánu (zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury) versus záměr investora:

Jako obhajobu svého záměru popisuje žadatel v bodě A. 3. b) záměr takto:

„V předkládané dokumentaci je navrhováno zastavění pozemku individuálním domem, který plochou zastavění mírně přesahuje původně umístěný dům, přičemž zachovává typický prvek staveb v okolí – soukromý vnitroblok.“ Tvrzení, že plocha záměru mírně přesahuje původně umístěný dům, je však očividná nepravda:

Parametr	**Stávající stav***	**Záměr**	**Výsledná změna**
Podlažnost	2 + šikmá střecha	3	**1,5 krát více**
Výška	9,5 m	11,7m	**1,2 krát více**
Zastavěná plocha	90 m^2	328,4 m^2	**3,6 krát více**
Obestavěný objem	650 m^3	2200m^3 *	**3,4 krát více**

Plocha zeleně	600 m^2	407m^2	**1,5 krát méně**

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že záměr na okolní zástavbu vhodně nereaguje ani oblast nijak vhodně nedotváří. Naopak okolní zástavbu ignoruje a přináší prvky zcela nové a danému místu cizí. Na základě všech výše uvedených faktů namítáme, že záměr ve své navržené formě a objemu **naplňuje pojem rozsáhlé stavební činnosti**, **kterou platný územní plán ve stabilizovaném území výslovně zakazuje.**

Mapa z roku 1889 se zakreslenou polohou původního domu č.p. 344

Stávající architektonicky shodné domy v Památkové zóně Tejnka