

1. Urbanistické a architektonické

a) Požadujeme snížit výšku plánované zástavby v severní části území a současně zvýšit podíl zeleně na rostlém terénu

Lokalita Krocínka je svébytné obydlené území vzniklé na počátku 19. století, které svým charakterem vytváří harmonickou protiváhu k hustě zastavěnému území „spodních Vysočan“, majících částečně i industriální charakter.

Krocínka je charakteristická vilovou zástavbou se zahradami, z obou stran je obepnuta rozsáhlými zelenými plochami. Na západní straně je to lesopark Jetelka, na straně východní Klíčovský lesopark a navazující Klíčovské sady.

Projekt Freyův cukrovar nerespektuje charakter a měřítko stávající zástavby v nejbližším okolí Krocínky.

Z hlediska typologie lze zástavbu Krocínky zařadit do urbanistické struktury zástavby: Otevřená rodinná zástavba odpovídající definici rodinného domu Oi, Otevřená izolovaná nízkopodlažní zástavba izolovanými rodinnými domy a Os - Otevřená souvislá nízkopodlažní zástavba řadová. Ve vilové čtvrti Krocínka převažují dvoupodlažní rodinné domy. Nejvyšší domy v přilehlých ulicích Krocínky mají pouze tři podlaží.

Charakter nově navrhované zástavby v ulici Pod Krocínkou je výškou i objemem zcela mimo rámec. A ani vzdálenější stávající výstavba směrem k náměstí OSN nepřesahuje pět podlaží.

b) Navrhujeme hledání variantního řešení - severovýchodní hranici budoucí zástavby (v ul. Pod Krocínkou). Jako vhodné řešení vnímáme oddělení historické Krocínky od novostaveb pásem zeleně, který bude plnit funkci ekologickou i urbanistickou.

Bohužel budovy navrhované v ul. Pod Krocínkou výrazně převyšují stávající zástavbu, na kterou přímo navazují. Rodinný dům č.p. 774, sousedící s plánovanou výstavbou, má výšku od chodníku k hřebenu střechy cca 9,85 m viz příloha č. 3, budova B4, která na něj podle projektu navazuje je vysoká 12,3 m. Nově plánovaná výstavba neodpovídá stávající zástavbě ani svými parametry, typem střechy, fasádou a především však objemem. Zároveň nerespektuje měřítko ani charakter stávající prvorepublikové zástavby.

V ulici Pod Krocínkou byla výstavba ukončena kolem roku 1936. V roce 2007-2010 byly postaveny tři novostavby v její východní části, tyto zachovaly charakter rodinného domu, mají sedlovou střechu a svojí

výškou nepřevyšují okolní zástavbu. Citlivě tak zapadají do místního urbanistického rázu (viz příloha č.8.a).

c) V projektu vidíme výrazný nesoulad s platným územním plánem, kdy nový projekt nerespektuje typ využití SV-F. V projektu zcela chybí zařízení občanské vybavenosti místního významu, které by sloužilo obyvatelům dané lokality.

d) Další posuzování daného místa si vyžaduje zachování objektivitu.

Tvrzení, že posuzovaný záměr svým měřítkem naváže na novou moderní zástavbu v území na jihovýchodní straně je naprosto neopodstatněné, neboť žádná nová moderní výstavba v přímém kontaktu s lokalitou Odkolek není. Plánovaný areál navazuje jednou stranou na čtvrť Krocínka, přes železniční trať pak na ulici Jandovu a na zadní trakt náměstí OSN. Jandova ulice je jednou z nejstarších ulic Vysočan a není významně narušena žádnou novostavbou. Na náměstí OSN je umístěna jediná novostavba (Fenix) a je dobře vidět, jak taková těžká monolitická stavba působí v daném území esteticky destruktivně na ráz daného místa.

Areál Odkolek urbanisticky navazuje na oblast Krocínku. Tato návaznost je mnohem podstatnější než návaznost na „spodní Vysočany“, neboť koridor železnice, který bude v budoucnu ještě posílen o jednu kolej a doplněn protihlukovou stěnou, „spodní Vysočany“ od území za tratí směrem na jih výrazně odděluje. Toto oddělení je patrné z více pohledů: krajinného rázu, urbanistického, dopravního, způsobem využití...

e) Svah Krocínky má svůj nesporný urbanistický význam.

Ve studii je urbanistický význam a ráz území Krocínky účelově bagatelizován a pomíjen. Různé usedlosti vznikaly na tomto území v souvislosti s vinicemi již v 16. a 17. století, nynější podoby začala Krocínka nabývat počátkem 20. století. Krocínka je architektonicky hodnotnou lokalitou, nachází se zde i architektonicky cenné objekty jako je například Hajnova vila arch. Žáka v ulici Pod Krocínkou či Dlabačova vila č.p. 784 v ulici Na Krocínce, kterou nechali v roce 1934 dle plánu ing. arch. Aloise Dlabače postavit ve slohu pražského baroka manželé Stuchlíkovi.