



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVISTĚ
V PRAZE



MHMP09J3T9W

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor památkové péče
Oddělení státní správy památkové péče
Mgr. E. Kokinová
Jungmannova 35/29
P. O. BOX 800
111 21 Praha 1

Váš dopis čj. / sp. zn.: MHMP 1993591/2021/ S-MHMP 1871952/2021
Ze dne / doručeno dne: 2. 12. 2021 / 6. 12. 2021
Naše čj.: NPÚ-311/100392/2021
Vyřizuje / linka: Ing. Namyslov / 253
Spisový znak: 820.2

Praha 21. 12. 2021

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Odbor památkové péče	
22-12-2021	
6	Počet listů příloh:
Počet a druh nezávislých příloh:	
Památková zóna Osada Budánka	

Parc. č. 4509/2, 4517, 4547/1, ..., k. ú. Smíchov, Praha 5, památková zóna Osada Budánka

Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče k žádosti podle § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Předmět žádosti:

Parc. č. 4509/2, 4517, 4547/1, 4547/2, 4547/3, 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/17, 4547/18, 4820, 4821, 4830/1, 4830/7, 4830/11, 4830/12, 4830/13, 4540, 4541, 4518/1, 4518/2, 4530, 4540, 4541, 4518/1, 4518/2, 530, 4532/2, 4534, 4463, 4464, k. ú. Smíchov, Praha 5 - revitalizace památkové zóny Budánka — územní studie.

Přílohy žádosti:

Územní studie (Lennox architekti s. r. o., Pod Andělkou, 9, Praha 6, Ing. arch. Markéta Smrčková, 11/2021).

Popis zamýšlených prací:

Předmětem předložené žádosti je územní studie památkové zóny osady Budánka zpracovaná formou manuálu. Dokumentaci tvoří části rozborová (A), návrhová (B) a masterplany území (C1 a C2).

Rozborová část A obsahuje kapitoly:

- historie:
 - stavebně historický profil osady od jejího postupného vzniku ve 20. letech 19. století, k urbanistické formě 40. let 19. století,
 - rozšíření okolí Motolského potoka koncem 19. století,
 - dostavba bytových domů při Plzeňské ulici ve 20. a 30. letech 20. století a jejich demolice v 80. letech,
 - postupná degradace koncem 20. a začátkem 21. století,

- **odkývání vrstev** (morfologické, topografické a typologické rozbor):
 - zachování drobných účelových prvků staveb a spektra technického provedení staveb konzervovalo charakter vesnického sídla,
 - terénní konfigurace skalnatého svahu s potokem u jeho paty jako výchozí tvarosloví lokality,
 - zástavba pestrá ve tvarech, velikostech i materiálovém provedení sjednocená jednoduchou dispozicí a místním stavebním materiálem,
 - doplňkové stavební prvky (verandy, kůlny, skládky, zádveří apod.) v různých tvarech jako součást terénních úprav,
 - výrazné výškové rozdíly překonávají terénní úpravy v různých materiálech a provedení – schody, schodiště rampy,
 - cesty s mlatovým povrchem, ulice podél potoka (U Zámečnice) průjezdná, horní větev (Pod Budánkou) je dnes zúžena na 1,7 m,
 - materiálově a tvarově pestré ploty, zábradlí i opěrné zidky,
 - terasy a dvorky jako hospodářské a doplňkové fragmentárně zachované, povrch mlatový, cihelný i betonový,
 - původní zeleň osady tvořily hospodářské a okrasné zahrádky, pastviny, úhor i pole s ovocnými stromy, dnes převážně náletová zeleň,
 - podél Plzeňské ulice teče v délce cca 125 m původně otevřený, dnes zatrubněný, Motolský potok, z původního vodního hospodářství zůstala mezi domy čp. 136 a 137 zděná zaklenutá studna, pumpy na východním konci Budánek a ulici Pod Budánkou již neexistují,
 - využití osady charakterizovala vedle bytové funkce, ale i bohatý obchodní a společenský život (koloniál, hospoda, mlýn, krejčí, hokynářství, speditérství a řada drobných živností),
- **bod zlomu** – statut Budánek, současný stav, občanské aktivity:
 - specifika místa jako osada/zahrada obklopená městem jsou zachována,
 - role rodiny Hradilových, jejich odpor k likvidaci osady a revitalizaci její komunitní úlohy,
 - prohlášení osady Budánka v roce 1997 za památkovou zónu a její převedení pod správu MČ Praha 5 (doba hledání funkce a účelu osady, chátrání, zárůst náletovou zelení),
 - od svého vzniku v roce 2007 spolek Odborníci a občané pro revitalizaci památkové zóny Budánka a okolí obnovuje komunitní veřejný prostor, společenské a vzdělávací aktivity, zároveň definuje ekologický způsob zachrany osady, v roce 2017 byl založen ústav Budánka, ve kterém je zastoupena i městská část,
 - současný stav / míra zachování – provedeno zaměření všech objektů, ruin a terénních úprav, nepřetržitě užívané objekty čp. 115, 134.1, od roku 2017 čp. 138 a od roku 2016 čp. 137/1 (rekonstruovaný koloniál), prázdné objekty (nově zastřešené v roce 2016) čp. 136, 220, 137.2, 145, 132 a 135.2, ruiny v různém stádiu destrukce čp. 135.1, 132.1, v urbanistické stopě objekty čp. 126, 1329, 144, 196, 237, 143, 195, zmizelé bez stopy (pouze v dobových podkladech) čp. 131 a mlýn čp. 245, po roce 2018 proběhlo vyčištění ploch od náletové zeleně, ponechány vzrostlé stromy a na svazích porosty hlohu, v letech 2019 – 2021 probíhá stavba inženýrských sítí,
- **realizované projekty:**
 - PARTICIPACE (2015) dotazníkový průzkum, veřejná diskuse, veřejné plánování revitalizace osady definovalo veřejností nejžádanější aktivity a zařízení a vyjádřilo se k provedené rehabilitaci,
 - KOMUNITNÍ CENTRUM KOLONIÁL (2016) – rekonstrukce přízemní části a přestavba patra, slouží i jako kavárna, výstavní síň a meetingy,
 - STRECHY neboli návrh zachrany a konzervace domu čp. 132, 135, 136, 137, 145 a 220,
 - ETAPA I – oprava opěrných stěn nad objektem čp. 220 a čp. 135.1,
 - PROJEKT PRO REKONSTRUKCI INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ v památkové zóně Budánka,
 - ETAPA II – rekonstrukce 3 hlavních schodišť a vyklízení a zabezpečení ruin objektů,

- ARCHITEKTONICKÝ WORKSHOP (dvě kola v letech 2017 a 2018) – osloveno sedm architektonických studií s cílem získat širší záběr na obnovu s akcentem na duch a charakter sídla,
- **připravené projekty:**
 - OKOLÍ NEBOLI ZA BUDÁNKA KRÁSNEJŠÍ – projekt využití pozemků přilehlých k objektu bývalé mlékárny – obnova cihlových zídek, zábradlí, soklu v půdorysných stopách a materiálovém řešení,
 - OBNOVA VINICE SV. KRISTÝNY – předpokládá navrácení původní podoby vinice na svažitém pozemku (nová schodiště, obnova přístupové cesty se zábradlím, nové, či přeskládané opěrné zídky s využitím místního materiálu,
 - KŘÍŽOVATKA ulic Plzeňská / Musílkova – posunutí a přestavba křižovatky vzniklé přestavbou Plzeňské ulice, uvolnění části zatrubněného potoka, místo pro objekt bývalého mlýna,
 - SAZKA NEBOLI REKONSTRUKCE OBJEKTU 137.2 – rekonstrukce domu pro komunitní užití,
 - NÁVRH DOČASNÝCH ÚPRAV TERÉNU, výsadeb a pěstebních opatření u zachovaných porostů po vyčištění ruin a provedení položení inženýrských sítí – projekt navazuje na prováděné práce s cílem postupného zpřístupnění prostor,
- **záměry:**
 - UMÍSTĚNÍ MODULÁRNÍCH PRVKŮ – návrh na časově limitované umístění typových prvků v místech mezi ruinami jako posílení chybějícího zázemí komunitních aktivit, povrchová úprava dřevěným obkladem,
 - SPOLEČENSKÁ KOMUNITNÍ PEKÁRNA – návrh na rekonstrukci jednoho malého objektu na společné pečení chleba se sezením na přilehlém pozemku,
 - MAJÁK ZMEN – věž vysoká cca 8 m pojednaný uměleckými díly pravidelně obnovovaná po 3 měsících,
 - BUDÁNKA KOMUNITNÍ – rekonstrukce a propojení objektů čp. 145 a 132 a okolních ploch na komunitní centrum pro pořádání kulturních akcí, workshopů, zájmovou činnost školních dětí apod., objekt čp. 132 zachovaný pouze v 1. NP, bude doplněn dřevostavbou dalších dvou podlaží kde bude víceúčelový sál.

Návrhová část B obsahuje kapitoly:

- **zadání:**

revitalizace zachová historické a urbanistické hodnoty zóny, rekonstruuje původní objekty i typické prvky v území, návrh vytvoří dialog starého se současným a vytvoří kulturně společenské centrum,
- **vymezení:**

území zóny mezi skálou a potokem návrh rozšiřuje o ochranné předpolí (park) s odkrytým korytem potoka a doplněním objektů na jeho břehu, zároveň upravuje křižovatku ulic Plzeňská a Nad Zámečnicí,
- **propojení:**

obnova původních cest, obnova původního tvaru ulice Nad Zámečnicí, zprůjezdnění ulice U Zámečnice a její napojení na ulice Nad Zámečnicí a U Dvou srpů, nové lávky na otevřené části potoka, nová cesta nad Koloniálem a zpřístupnění vinice s vyústěním do ulice U Dvou srpů, pro automobilovou dopravu upravena ulice U Zámečnice jako páteřní s obousměrným provozem s možností otáčení, ulice Pod Budánkou bude slepá, parkování podélné v zálivech, pro svoz odpadu navrženy dva prostory v ulici U Zámečnice,
- **struktura prostor**

obnova veřejného prostranství (u Koloniálu, na Špičce, Pod Zámečnicí a Vedle Zámečnice, nové Horní náměstí a tzv. Podium u potoka, poloveřejná prostranství, ulice Pod Budánkou a U Zámečnice, povrchy kamenná dlažba z různých typů a tvarů kamene,

– **element vody**

záchyt dešťové vody pro zálivku a splachování, přebytečná voda z komunikací odvedena žlaby do potoka, ve svazích pro zpomalení odtoku průlehy v nad zídkami a odvod korytem nad domy do vsakovacího objektu u ulice U Dvou srpů, vodní prvky – otevření koryta potoka, obnova původní studny a přidání pítka v původním místě,

– **hierarchie zeleně**

důraz na okrasnou zeleň, úpravy hraničních partií do vinice a v okolí křižovatky ulice U Dvou srpů (obnova zídek, keřových porostů, nových stromů a zachování vzrostlého pajasanu, parková úprava ploch sestupujících k potoku jako zklidňující element a místo pro herní a sportovní využití, soukromé plochy zeleně s okrasným i hospodářským využitím (min. 20% zelených ploch + min. jeden strom, různorodé oplocení, chov drobného hospodářského zvířectva,

– **ochrana**

rekonstrukce dochovaných staveb, přidání nového jen v případě funkční nezbytnosti, zachování souladu starého s novým, ctít původní materiály, barvy omítek držet v bílé, béžové a šedé škále, příp. šmolkově modré či starorůžové, zachování členění stávajících uličních fasád, úpravy tvaru a velikostí pouze na dvorních a bočních fasádách, nové otvory možné provést současným pojetím, v případě rekonstrukcí výplně dřevěné, lakované, lazurované, v případě novostaveb kovové (nikoliv plastové), rekonstruované střechy v původních tvarech, do ulice malé vikýře nebo střešní okna, na dvorní straně střech vikýře většího rozsahu, krytiny keramické, živičné či plechové, konzervace a ochrana ruin (nevhodných k rekonstrukci) a jejich využití ve veřejném prostoru,

– **obnova**

adice – doplnění ruin novou částí za použití současných materiálů, volných tvarů střech odlišující nové objekty od původních, barevnost odvozená od použitých materiálů tak, aby vyvažovala spojení nového se starým, obnova – respektuje původní půdorysnou stopu, hrubý objem a materiály dle dostupných podkladů (zděný omítaný korpus, dřevěné, cihelné či kamenné části, jednoduchý beton, přípustná jistá tvarová volnost střech a otvorů dle potřeby a funkce objektu (symbióza rekonstrukce s obnovou), materiály a barevnost – vycházet z původních materiálů a barevnosti, doporučeno je použití recyklovaných původních materiálů, výplně otvorů ze dřeva a kovu nemusí ctít dobové členění (nedochovalo se), střechy nemusí přesně kopírovat původní, pouze zachovat základní charakter (sedlová, valbová, pultová..), možné jsou rovné střechy od sedla do dvora či doplňkové, forma a detaily možné v soudobém provedení, krytiny tradiční,

– **doplnění**

doplňkové stavby v místech původních přílepků v novodobém pojetí jako obnova pestrosti a rozmanitosti prostředí, novostavby vytvoří zástavbu podél potoka a odstíní vlastní osadu od rušné komunikace, v první řadě obnova mlýnu, návrh objektů vyjde v průběhu procesu revitalizace, povoleny jsou povoleny současné materiály, barevnost shodná s použitou v revitalizaci, tvary střech bez limitu,

– **parcelace**

měřítka parcelace území zůstane zachováno, odstupové vzdálenosti odvozené od stávajících, v případě části objektu čp. 245 ve veřejném prostoru doporučeno loubí nad chodníkem, novostavba B visí nad potokem a novostavba D přemisť nad parkovacím zálivem, schody u čp. 137/2 zachovají volný průchod pozemkem, stávající prvky přesahující hranice parcel budou akceptovány,

– **funkční pestrost**

bydlení ve stávajících bytech – důraz na bydlení s doplňkovou funkcí max. 25 %, doplňkové funkce bydlení – maloobchod, služby, ateliéry, řemeslnické dílny s omezeným dopadem na kulturu bydlení, zařízení pro školy a mimoškolní činnost, dočasné ubytování a stravování,

smíšené využití – bydlení v rodinných a bytových domech s max. 50 % doplňkových funkcí – podnikání, maloobchod, služby, ateliéry, řemeslnické dílny s omezeným dopadem na kulturu bydlení, zařízení pro školy a mimoškolní činnost, dočasné ubytování a stravování, občanská vybavenost s doplňkovým podílem do 25 % - ateliéry, prodejny, komerční služby řemeslné dílny, zařízení pro osvětu, školy a mimoškolní činnost, dočasné ubytování a stravování, zařízení správní, administrativní, zdravotní, sociální a veřejné stravování, příp. byty majitelů apod., komunitní – stavby pro kulturu a osvětu, školní a mimoškolní činnosti a stravování s 25 % doplňkových funkcí (byty a dočasné ubytování),

– **fázování**

fáze přípravy (kolem roku 2021) – dokončení inženýrských sítí, opravy schodišť, odkrytí a zabezpečení ruin (ruiny čp. 143, 195, 131, 245, 237 a 196 zůstávají oploceny), obnova zeleně po proběhlé stavbě,

fáze 00 – otevření venkovních prostor zóny veřejnosti, otevření kontejnerových dílen, výstavních ploch a komunitní zahrady, příprava dílčích projektů,

fáze 01 – rekonstrukce domů čp. 137.2, 136, 220, 134.1 a 145,

fáze 02 – obnova objektů na neodkrytých a nezajištěných ruinách, obnova mlýna čp. 245, odkrytí potoka a narovnání ulice Nad Zámečnicí,

fáze 03 – realizace novostaveb vně památkové zóny (např. podél potoka), limitem záměru je odkrytí koryta potoka, úprava křižovatky s Plzeňskou ulicí a veřejné investice do nich,

obecná pravidla – nové doplňkové stavby a přílepy budou navrženy a projednány spolu s hlavní stavbou, postupné obnovování se znalostí sousedních objektů (společně řešeny max. dva sousední objekty, propojení dvou objektů přístavbami a sokly (nelze, pokud v minulosti nenavazovaly, nově odkryté důkladně zdokumentovat a zaměřit, zachovat předepsané průchody.

Karty domů – rozdělení území zóny na území K1 kolem Koloniálu, K2 U hospody, K3 Nad schodama, K4 kolem Hradílků, K5 Na soklech:

území K1 stav:

- čp. 138 byl zbořen v roce 2021,
- čp. 137.1 byl v roce 2016 rekonstruován na komunitní centrum s kavárnu,
- čp. 137.2 a 136 mají nové střechy a jsou připraveny na rekonstrukci,
- čp. 126 a 1329 tvoří dvojdomí demolované v roce 2005,
- čp. 143 „Antonie“ byl zbořen,

území K1 návrh:

- cenná místa – předzahrádky, dvory a réva vinná u čp. 126,
- rekonstrukce čp. 137.2 dovolí větší zadní vikýř, propojení sklepa s hlavním půdorysem a umístění doplňkové stavby nad ním,
- konzervace ruin čp. 126, 1329 a 143 a provedené zasiťování umožňuje dočasné osazení kontejnerů,
- obnova čp. 138 s přístavbou na dvorní straně na rovné části parcely (ne do svahu), dvojdomí čp. 126 a 1329 možno propojit, příp. doplnit současnou adicí, hmotu čp. 1329 lze prodloužit o přístavky, čp. 126 obnovit i pultovou střechu, přízemní objekt rozšířit o přístavky, obnova čp. 143 na původním půdorysu včetně dostaveb,
- doplňkové stavby u čp. 137 a 138 v místech garáží i dvoupatrové, zázemí čp. 137.1, 138, 1329 a 143 mimo hlavní objemy s využitím terénní konfigurace,
- veřejné prostory – nová cesta za dvojdomím k propojení s čp. 115, zpřístupnění dvorku čp. 143,
- zeleň – zachování stávající zeleně (ovocné a okrasné stromy, réva šeříky) a doplnit je na dvorech čp. 126, 143, 137.1, 138,
- odpad na vlastních pozemcích, záchyt dešťové vody pro zálivku,

- projekty – rekonstrukce domu čp. 137.2 – pro komunitní užití, umístění modulárních prvků v ruinách čp. 126 a 2019,

území K2 stav:

- čp. 136 hospoda je přízemní dům s hospodářským polopatrem a klenutými sklepy,
- čp. 220 původně besídka k čp. 136 s ostrou pultovou střechou, fasáda částečně zachovaná,
- čp. 245 vodní mlýn demolován v 60. letech 20. století,
- zahrady čp. 136 a 220 jsou dnes využívány jako komunitní,

území K2 návrh:

- cenným místem je dvůr hospody, původně malý lom, a klenutý průchod ze dvora,
- rekonstrukce čp. 136 na hospodu a společenské centrum spolu s čp. 220,
- čp. 220 rekonstruovaná do původní funkce,
- obnova čp. 245 mlýn s náhonem, možno podsklepit, hmotu upravit v limitech nové křižovatky (loubí), sedlová střecha, prosklení fasád,
- doplněné drobné stavby u čp. 220 a zdi čp. 135,
- novostavby podél potoka, přístup k potoku, doplnit veřejné stání,
- veřejné prostory – dvůr hospody a besídky, průchody do ulice Pod Budánkou,
- zeleň – zachování stávající zeleně (akát u čp. 220 keře na skále) a doplnit strom k čp. 136,
- odpad v oplocení besídky nový přístavek na popelnice, záchyt dešťové vody pro zálivku,
- projekty – narovnání ulice Nad Zámečnickí a křižovatky s Plzeňskou ulicí, odkrytí koryta potoka,

území K3 stav:

- čp. 144 zvaný Nad lomem, původně přízemní dům se sedlovou střechou, a předstupující zastřešenou verandou, dnes odkrytá a zabezpečená ruina,
- čp. 237 zvaný Vklíněný, původně přízemní dům přilepený na skálu za domem čp. 196, pultová střecha, předstupující veranda, za domem skleník, dnes odkrytá a zabezpečená ruina,
- čp. 196 zvaný Josefa, patrový, městského charakteru, přízemí s klenbami, v patře velká osmi tabulková okna, valbová střecha, dnes odkrytá a zabezpečená ruina,
- čp. 115 zvaný Brabec stojí mimo kolonii, živý, obydlený s chovem domácího zvířectva,

území K3 návrh:

- cenná místa – poloha s výhledem, ostroh skály, zachovalý štít domu čp. 144,
- rekonstrukce domu čp. 115,
- konzervace – ruiny čp. 196 a 237 nutno konzervovat, čp. konzervovány jsou,
- obnova čp. 144 v původní podobě s verandou a předzahrádkou, obnovit štít nad hl. schodištěm, čp. 237 postavit na půdorysu včetně přístavků, zachovat pultovou střechu, jižní fasáda výrazně prosklená s francouzskými dveřmi, čp. 196 obnovit v plném rozsahu, ne-li možná i rovná pochozí střecha,
- doplnění – na objektech čp. 144 a 237 zázemí možné do úrovně zadního terénu, čp. 196 bez doplňků,
- veřejné prostory – plocha nad domem čp. 237 jako vyhlídka, zachovat průchod mezi čp. 197 a 237,
- zeleň – zahrada čp. 115 je užívaná, nutno obnovit oplocení a zachovat vzrostlou zeleň, za čp. 144 a 237 obnovit terasovité členění terénu, vysadit stromy, na zahrádce čp. 196 vysadit strom,

území K4 stav:

- čp. 135.1 zvaný Smělý, dvoupatrový objekt s pultovou střechou, s mansardovou nástavbou,

- čp. 135.2 provizorně zastřešený pultovou střechou, používaný jako komunitní dílna,
- čp. 134.1 neboli Hradílkovi vznikl spojením dvou patrových domů, má 4 byty, pultová střecha,
- čp. 134.2 zvaná Stodůlka patří k čp. 134.1, je přízemní se sedlovou střechou a přístavky zastřešenými pultovými střechami, po havárii střechy v roce 2021 byl zařazen do ruin,
- čp. 133 zvaný Krejčí, původně přízemní objekt se sedlovou střechou, dnes odkrytá a zabezpečená ruina,

území K4 návrh:

- cenná místa – pultová střecha čp. 134.1,
- rekonstrukce domu čp. 134.1, zachovat venkovní schodiště, za dům umístit zázemí, čp. 135.2 úprava dle projektu komunitní pekárny, zachovat zahrádku,
- konzervace – před zpřístupněním ruiny čp. 135.1 staticky posoudit, ruiny čp. 133 oživit dočasnou instalací výstavního prostoru dle projektu Maják, ruiny čp. 134.2 vyklidit a konzervovat, určeno pro soukromé vlastnictví,
- obnova – přední část čp. 135.1 obnovit včetně sklonu střechy, zadní v původním rozsahu, u čp. 134.2 možno zvýšit světlé výšky, zachovat dvorek, schodiště a strom, čp. 133 obnovit přízemní objekt se sedlovou střechou, verandou a předzahrádkou,
- adice – ruiny čp. 135.1 a 134.2 doplnit současnou intervencí,
- doplnění – doplňkové stavby čp. 133 možno i dvoupatrové v současném provedení, „Špička“ nástupní bod do Buďánek jako věž o max. výšce 9 m, u čp. 133 volné pojetí verandy, za čp. 134 umístit zázemí do úrovně terénu,
- novostavby – dvoupodlažní objekt B v zahradě na hraně potoka, s veřejnou funkcí, možná rovná střecha, současné pojetí,
- veřejné prostory – zahrada u čp. 133 poloveřejná s přístupem k potoku,
- zeleň – na zahrádkách čp. 133 umístěn alespoň jeden strom, náletová zeleň nad čp. 134.1 bude nahrazena stromem, zachování jasanu a javoru u čp. 134.2, v zahradce čp. 135.2 vysadit strom, v zahradě novostavby ponechány jasan nad zídou ulice U Zámečnice,
- odpad – popelnice na pozemcích objektů,

území K5 stav:

- čp. 145 zvaný Karel je dvoupatrový, zachovalý, prázdný, zastřešený, určený k rekonstrukci,
- čp. 196 byl dvoupodlažní objekt městského charakteru se zaklenutými stropy v přízemí a valbovou střechou, zbořen v roce 1967,
- čp. 132 tzv. Lepenkáč (lepenková střecha), přízemní, dvě místnosti přístupné z terasy, v soklu byla garáž,
- čp. 195 zvaný Ušák, sokl průchozí zastavěný dvorek, ostrá sedlová střecha,
- čp. 131 schovaný v zahradě byl záhy zbourán,
- čp. 132 tvoří rozsáhlejší zabezpečené ruiny,

území K5 návrh:

- cenná místa – usazení objektů na soklech,
- rekonstrukce – čp. 145 čistá rekonstrukce se zázemím umístěným za dům, vrátit balkón v patře,
- konzervace – před zpřístupněním nutnost statického posouzení ruin čp. 132,
- obnova teras, soklů dobovým způsobem,
- čp. 195 obnovit střechu, sokl a zdi mezi sousedními pozemky,
- čp. 132 použít pultovou nebo rovnou střechu s původní krytinou (lepenkou),
- čp. 131 jako přechod mezi původní zástavbou a novostavbami lze zvolit atypickou pultovou střechu,
- adice – ruiny čp. 132 lze doplnit současnou intervencí,

- doplňkové stavby – dvě novostavby (C a D) na společném soklu umístěné na hraně ulice U Zámečnice, výška sokl + 1 podlaží,
- veřejné prostory – cesty mezi domy z horního náměstíčka do ulice U Dvou srpů,
- Zeleň – v předzahrádce čp. 145 bude vysazen strom, za domem zachovat jasan a myrobalán, obnovit terasování terénu, předzahrádka čp. 132 doporučena jako zelená střecha, stromy a terasy za domem zachovat a doplnit, zastavěná část předzahrádky a zahrady čp. 195 se zazeleněnou střechou, stromy v zahradě zachovat a doplnit, v zahradě nad čp. 131 vysadit jeden strom, do zahrady novostavby C a D vysázet více stromů,
- odpad – společné popelnice proti čp. 133, záchyt u všech domů dešťové vody, nad dvorky domů podél cesty vede odvodňovací žlab pro vodu z vinice.

Karty veřejných prostor – rozdělení území zóny na K6 Špička, K7 Horní náměstí, K8 Náměstí před Koloniálem, K9 Náměstí Nad Zámečnicí, K10 Potok:

území K6 stav:

- původně pěší souběh cest/ulic ve 20. letech 20. století zprůjezdněný, povrch dlážděný, obecní studna,

území K6 návrh:

- cenná místa – pumpa, vlastní prostor, terénní konfigurace, žlab, strom ve zdi,
- rekonstrukce – náměstí Na Špičce uvést do původního stavu, zachování stěn koryta potoka,
- obnova – propojení ulic U Zámečnice a Dvou srpů pro rozměrové limity v režimu obytné zóny, obnova dešťového žlabu,
- doplnění – lávka přes otevřené koryto potoka, nový přístup na vinici z ulice U Dvou srpů, nahrazení studny obdobným prvkem napojeným na veřejný řad, zadláždění povrchu kameny různých rozměrů (do písku),
- zeleň – nový strom u původního vyústění pramene, k čp. 195 a 132 vysazeny stromy, zachování jasanů před čp. 1342, nástup do vinice jako zelená plocha se stromy, u trafostanice ponechán pajasan,
- dešťová voda – podél cesty nad domy nový žlab se vsakem a odvodem do průlehu ulic U Dvou srpů a Pod Buďánkou, horská vpust' na konci ulice Pod Buďánkou ústí do potoka, odvodnění ulice U Zámečnice přes zahradu čp. 1342 a přepadem do potoka,

území K7 stav:

- prostor původně vymezený domy čp. 144, 196 a 237 neměl zpevněný povrch, pouze dlážděný žlab, spojující schodiště ze žulových obrubníků a pražskou mozaikou,

území K7 návrh:

- rekonstrukce terénního schodiště,
- obnova ulice Nad Buďánkou včetně kamenného žlabu,
- doplnění – rozšíření ulice v horní části, úprava na odpočinkovou funkci,
- zeleň – vydláždění náměstí, mimo provozní trasy vysázeny stromy a záhony, čp. vysazena hruška, prostor doplněn mobiliářem,
- dešťová voda – před čp. 144 průleh a položen štěrkový záhon pro zpomalení odtoku dešťové vody,

území K8 stav:

- prostor tvořený ulicemi Nad Zámečnicí a Ke Klimentce měl původně mlatový povrch, po rekonstrukci kamenný a dnes asfaltový, povrch chodníků z pražské mozaiky,

území K8 návrh:

- cenná místa – severní vstup do Buďánek,
- rekonstrukce – návrat kamenné dlažby a vyvýšení vozovky do úrovně chodníků,
- obnova plotu Koloniálu (cihlová podezdívka, plaňková pole),

- doplnění – vytvoření pobytové části náměstí se zelení a bez možnosti parkování, místo nad a za Koloniálem jako veřejný prostor s průchodem k čp. 143, nová veřejná schodiště do ulice Pod Budánkou a k čp. 137.2,
 - zeleň – před usedlostí Zámečnice budou vysazeny stromy, před Koloniálem doplnit parkovací stání, zadláždění chodníku, doplnění prostoru mobiliářem, nad Koloniálem zachovány 3 stromy, zachovány zídky a keře kolem cesty k čp. 115/10a,
 - dešťová voda – odvodnění ulice Nad Zámečnicí do potoka, dlažba vyspádována ke stromům,
 - projekty – křižovatka ulic Plzeňská a Musílkova, narovnání ulice Nad Zámečnicí,
- území K9 stav:
- mezi čp. 137 a 136 objevena zaklenutá studna o průměru 1,5 m a hloubce cca 7,0 m,
- území K9 návrh:
- cenná místa – přístup k potoku, most a vodní plocha, sevřený prostor náměstí vedle Zámečnice,
 - rekonstrukce odkrytí koryta potoka, zachování jeho severní zdi, rekonstrukce náměstí, rekonstrukce studny a osazení pumpy,
 - obnova původního tvaru křižovatky, mostu a mlýnu a náměstí před Zámečnicí, obnova povrchů – kamenná dlažba do šterku (více druhů kamenů),
 - zeleň – doplnění stromů a mobiliáře na náměstí, zachování vzrostlé lípy, oddělení náměstí pásem stromů,
 - odpad – kontejnery na tříděný odpad jako odclonění Plzeňské ulice,
 - dešťová voda – odvodnění ulice Nad Zámečnicí do potoka, dlažba vyspádována ke stromům,
 - projekt úpravy křižovatky,
- území K10 stav:
- koryto potoka z kyklopského zdiva, zakryto betonovými panely, dno potoka 2 až 3,5 m pod úrovní ulice,
- území K10 návrh:
- cenná místa – potok jako hranice území Budánek,
 - rekonstrukce koryta potoka v délce památkové zóny, severní zdi potoka, snížení jižní strany o cca 0,5 m, předpolí vysvahováno,
 - obnova – původního tvaru křižovatky, mlýnu a náhonu,
 - doplnění – lávka pro cyklisty mezi ulicemi U Zámečnice a Plzeňská, pódium přes potok proti tramvajové zastávce, lávka u Špičky u autobusové zastávky,
 - zeleň – vzrostlé stromy u pódia, vytvoření tůňek rozšířením koryta potoka, svah k potoku jako odpočinková plocha se stromy a květinovou loukou, oddělení Plzeňské ulice alejí stromů,
 - dešťová voda – odvodnění vsakováním a odtokem do potoka,
 - projekty – připravené – narovnání potoka a pekárny, navržené – odkrytí potoka.

Materiál je doplněn o rozsáhlou fotodokumentaci, plány dokumentující obsah jednotlivých kapitol, odborné citáty a seznamy zdrojů a podkladů.

Masterplan domů C1 obsahuje:

- celkovou situaci stávajících a navržených objektů,
- dílčí plány – ochranu, obnovu, doplnění, parcelaci a funkční pestrost.

Masterplan prostorů C2 obsahuje:

- celkovou situaci prostor, komunikací, zeleně a prvků veřejného a soukromého prostoru,
- dílčí plány – propojení, element vody a hierarchii zeleně.

Charakteristika objektu a území:

Domkářská zástavba bývalé osady Bud'ánka pochází v jádru z první poloviny 19. století. Kompoziční nasazení jednotlivých hmot do místní terénní konfigurace vytvořilo v pražském prostředí ojedinělý urbanistický celek periferního rázu. Tato lokalita tvoří samostatnou památkovou zónu na území Smíchova.

Dle vyhlášky hlavního města Prahy čp. 15/1991 Sb. o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkovou zónu Osada Bud'ánka a o určení podmínek její ochrany je předmětem ochrany v daném případě historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, urbanistická struktura včetně povrchů komunikací, charakteru objektů a pozemků, uličních interiérů, řemeslných a uměleckořemeslných prvků, objekty na území památkové zóny, zeleň.

Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně historických hodnot:

Památková hodnota zóny spočívá zejména v jedinečném historickém půdorysu domkářské zástavby Prahy z poloviny 19. století a jejího začlenění do urbanistického celku plánovité výstavby bytových domů koncipované na konci 19. století. V současnosti prochází území památkové zóny rozsáhlou revitalizací.

Vyhodnocení žádosti:

Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že zamýšlené práce **budou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot za této podmínky:**

Návrhy a vzorky kamenných dlažeb komunikací, mobiliáře a technických prvků (např. VO) budou představeny in situ a posouzeny za účasti zástupce NPÚ ÚOP PR.

Zdůvodnění:

V rozborové části studie mapuje historii osady Bud'ánka včetně zlomových okamžiků, personalizuje prostředí o příběhy osady a jejích obyvatel a doplňuje existující podklady a stavebně historické průzkumy průběžnou aktualizací nálezů z probíhajících zemních prací a čištění prostoru. Ve snaze lokalizovat část těchto informací zmiňuje je i v úvodu kapitol návrhové části. Jde o kvalitní výchozí materiál, který spolu s existujícími SHP zajistí odpovědné posouzení památkových hodnot území.

Návrhová část studie pokrývá většinu aspektů rehabilitace osady Bud'ánka. Některé mapuje orientačně (funkce, stavební parametry apod.), tak aby ponechal prostor budoucím autorům dílčích návrhů, jiné (území části) rozpracovává poměrně detailně. V obecné poloze návrh rehabilitace historické části osady respektuje dobový charakter, měřítko i genius loci. Jako orientační manuál je studie z pohledu památkové péče použitelná.

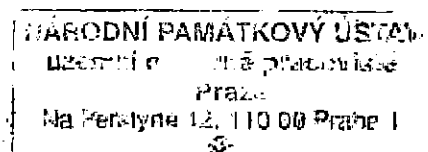
Specifikem obnovy památkové zóny Osada Bud'ánka je nutnost doplnit území novými objekty, případně části historických objektů novými prvky. Pro zachování památkových hodnot je klíčová rekonstrukce původních objektů či jejich částí. Studie v tomto případě předkládá spíše výčet možností než regulativů. Proto skutečné parametry staveb a jejich doplňků bude možné posoudit až na základě podrobné dokumentace. To platí zejména pro novostavby a retrostavby v okolí potoka, neboť jejich forma má limitní souvislost s historickou skutečností.

Otevření koryta potoka bude pro obnovu spodní části osady jistě významné. Je však třeba zvolit takové řešení, které odolá nárazovému zvýšení hladiny vody a záplavě přilehlých objektů.

Vzhledem k probíhající pokládce inženýrských sítí a následné rekonstrukci komunikací a veřejných prostor je v předstihu stanovena podmínka k prověření vhodnosti použití materiálů a prvků ve veřejném prostoru.

Předložený návrh při splnění stanovené podmínky není v rozporu s režimem ochrany dané lokality.

PhDr. Jaroslav Podliska, Ph.D. v. r.
ředitel



Za správnost: Pohlová

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a long horizontal stroke and a diagonal line.