



MHMPXPJ24SPQ

- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Mgr. Eliška Kokinová

MHMP 1220165/2022

236 003 258

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **11/0**

S-MHMP 388815/2022

Datum:

01.07.2022

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako dotčený orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy věcně a místně příslušný podle § 29 odst. 2 písm. b), e) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníků dotčených nemovitostí: Rezidence Jana Masaryka s.r.o., IČO 242 52 140, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1 a Hlavní město Praha, IČO 64 581, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, kterou podal: Mgr. Karel Štochl, IČO 710 19 472, Dubinská 300, 267 24 Hostomice, v zastoupení na základě plných mocí ze dnů 16. 11. 2021 a 31. 3. 2022, o vydání závazného stanoviska

ve věci nemovitostí č. p. 275 a č. p. 233, stavba bez č. p., parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4 a 4211, 4215, k. ú. Vinohrady, Jana Masaryka 26, Americká 3, Praha 2,

které jsou v památkové zóně Vinohrady Žižkov, Vršovice prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany,

spočívající ve stavebních úpravách stávajících objektů a novostavbách v ploše dvora, vše v rámci výstavby bytového komplexu „Residence Jana Masaryka“, s následujícími podrobnostmi:

±0,000=247,000 m n. m Bpv (úroveň 1. NP)

- odstranění technických staveb v areálu a č.p. 195 není předmětem této dokumentace (řešeno samostatně viz odůvodnění)
- sanace kontaminovaného terénu a staveb dle dokumentace

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis - 1.7.2022

Certifikát autora podpisu :

Jméno : Ing. Ivana Šíbrová
Vydal : ACeID3.2 - Issuing Certificate
Platnost do : 15.6.2023 14:58:23+000 +02:00

- využití čistě bytové, celkový počet bytů 87
- značení objektů na sekce:
A - č. p 257
B1, B2 – novostavba ve dvoře vč. technologického a provozního zázemí s parkingem
C – č. p. 233
E – stavba bez č.p. na parc. č. 1277/1

A - č. p. 257

- demontáž krovu
- nástavba 1 plného 5. NP s valbovou střechou, krytina falcovaný Cu plech, pod hřebenem střechy umístěny VZT jednotky – kryty horizontální žaluzií
- původní výška hřebene 266,02 m n. m. nová výška hřebene 268,234 m n. m Bpv
- opláštění 5. NP soudobé – horizontálními pevnými Cu lamelami kryjícími okna za nimi, AI okna v osách nižších podlaží, z J stany zapuštěná lodžie
- směrem do dvora (J fasáda) ve 2. až 4. NP balkón ve 2 a 3. okenní ose, zábradlí skleněné s madlem
- výměna oken 1. – 4. NP za nová dřevěná dle vzoru původních, vybourání parapetů trojdílných oken Z a J fasády v 1. NP – nově okna francouzská
- vestavba výtahu, dispoziční úpravy dle dokumentace, detaily neřešeny
- oprava stávající fasády a barevné řešení upřesněno v dalším stupni PD

C - č. p. 233

- demontáž mladší dostavby 3. NP do dvora vč. krovu
- fasády S a J průčelí 3. NP zachovány a mírně navýšeny z důvodu výškových návazností
- dostavba 3. NP a nástavba 4. NP a valbové střechy s obytným podkrovím v úrovni 5. NP
- výška původního hřebene 258,78 m n. m. Bpv, výška nového hřebene 267,186 m n. m. Bpv
- krytina falcovaný Cu plech, pod hřebenem střechy umístěny VZT jednotky - kryty horizontální žaluzií
- podkroví prosvětleno V do ulice: 3 ks ateliérových oken a 2 ks střešních oken, J a S (valba) 1+1 ks ateliérových oken (1 ks na každou valbu) - okna kryta Cu horizontálními žaluziemi, Z do dvora 2 ks vikýřů (Cu opláštění), 4 ks střešních oken
- úprava okenních otvorů J a S fasády, směrem do dvora (Z fasáda) nové členění fasády (ve spodních částech odbourány přístavky, tzn. zde fasáda chybí, resp. fasády řešeny s novodobými úpravami), okenní otvory v nových osách, mezi 2. - 4. NP vpřed okny 1. a 2. a 5 a 6. osy balkony se skleněným zábradlí
- vestavba výtahu, dispoziční úpravy dle dokumentace, detaily neřešeny
- oprava stávající fasády vč. lokálního doplnění tektonických prvků fasády
- dostavba a nástavba navazuje na římsu, povrchová úprava strukturovanou šlechtěnou omítkou s jemným proužkem,
- okna dostavby a nástavby dřevěná v osách dle nižších podlaží, otvory s travertinovým ostěním a překladem
- vykonzolovaný přístřešek nad chodník
- barevné řešení fasády spodní části tmavší než horní část – upřesněno v dalším stupni PD

E – objekt bez č. p.

- průčelí do ulice Jana Masaryka zachováno a obnoveno
- nové členění oken západního průčelí s industriálními prvky výplní (stávající výplně novodobé, nové kovové - tabulková okna), portál zachován, ve 2. NP S a 1. a 2. NP J fasády větší, resp. nová okna

- demontáž šedových světlíků
- výška atiky 2. NP stav 254,82 m n. m. Bpv, návrh 255,260 m n. m. Bpv
- dvoubarevné barevné řešení fasády upřesněno v dalším stupni PD

B1 a B2, suterény

- podnož se 3 PP v ploše dvora, 3. PP pouze pod částí půdorysu vyšších podlaží, provozní náplň: garáže pro 113 parkovacích stání, technologické prostory, sklepy, v 1. PP byty
- vjezd do garáží jednosměrnou průjezdnou komunikací mezi ulicemi Jana Masaryka a Americká
- nad terénem stavba působí jako 2 solitérní bytové domy B1 a B2 umístěné v centrální části pozemku
- B1: cca čtvercový půdorys 3. PP a 5 NP + technické podlaží, půdorys 1. NP cca 18 x 20 m, 5. NP ustoupené
- B2: obdélný půdorys, 3. PP a 5 NP + technické podlaží, půdorys 1. NP cca 18 x 33 m
- prosklený spojovací komunikační krček
- konstrukce ŽB stěnový systém, v horních podlažích zděný, 2 schodišťová jádra s výtahem, fasády systém ETICS, vnější dveře Al
- výška atik: 264,55 m n. m. Bpv, výška tech. podlaží: 266,20 m n. m. Bpv
- střechy rovné ozeleněné nepochozí
- na střeše chladicí jednotky kryté Cu protihlukovou stěnou s popínavou zelení
- fasády: 1. PP a 1. NP kamenný obklad, 2. – 4. NP: jemnozrnná omítka, 5. NP horizontální Cu lamely v kombinaci s Cu plechem, nad 4. a 5. NP římsa, čela balkonů a sloupy ocelové profily
- eurookna francouzská dřevěná, trojsklo, na exponovaných pozicích žaluzie
- zábradlí balkonů/lodžii skleněné

Areál

- kácení 3 ks strom *taxus baccata* na parc. č. 1273
- nová výsadba po obvodu a v ploše areálu dle dokumentace, druhová skladba řešena v navazujícím stupni dokumentace
- využití stávajících přípojek technické infrastruktury a jejich doplnění, resp. eliminace dle dokumentace, vytápění plynovými kotli
- vybudování retenčních nádrží R1 a R2 ve 3. PP a napojení a kanalizaci
- úprava servisního vjezdu z ul. Jana Masaryka – nová vrata, chodníkový přejezd zrušen a doplněna skladba chodníku, vjezd do garáže – obnovena dlažba přejezdu, dtto do ul. Americká u výjezdu z garáže
- hlavní vchod pro pěší z ul. Americká s novodobě řešeným vstupem
- dlažby v areálu kamenná/betonová dlažba, mozaika, zídky a ozeleněné plochy, areálové osvětlení, vše řešeno v navazujícím stupni dokumentace
- lokální instalace prosklených Al stěn (mezi byty bez upřesnění)

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 2 v souladu s § 14 odst. 3, § 44a odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, toto **závazné stanovisko podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb.**, správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Příprava navrhovaných prací v rozsahu předložené dokumentace „Rezidence Jana Masaryka“, kterou zpracoval: LOXIA Architectes Ingenierie s. r. o., IČO 019 94 832, Perucká 2274/26, 120

00 Praha 2 v 28.2.2022 **pro územní rozhodnutí** je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í
p u s t n é z a t ě c h t o z á k l a d n ě c h p o d m ě n ě c h**:

1. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen soupis hodnotných uměleckořemeslných prvků staveb sekcí A, C a E (karty prvků) s návrhem jejich budoucího využití.
2. Budou vyhotoveny a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předloženy sondážní průzkum barevnosti původních historických fasád, barevnosti původních historických truhlářských a kovářských výplňových prvků a sondážní průzkum povrchové úpravy interiérových stěn historických staveb sekce A a C v chodbách. Barevnosti fasád a povrchů, resp. výplňových prvků budou odvozeny z výsledků těchto průzkumů.
3. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen detailní návrh řešení obnovy historických částí fasád a veřejných interiérů sekcí A, C a E. K obnově těchto konstrukcí a povrchů budou užity tradiční materiály odvozené od původních dochovaných (vápenné omítky a nátěry, štukové profily, hlazené vápenné/štukové interiérové omítky).
4. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen detailní návrh řešení povrchů veřejných interiérů staveb sekce A, C a E. Původní historické dlažby budou zachovány, v případě plošného poškození obnoveny v původní skladbě, materiálu a vzoru.
5. Velikost okenních otvorů dvorní fasády sekce E (stavba bez č. p.) bude zmenšena tak, aby bylo zachováno více zdiva fasád. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen upravený návrh.
6. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen detailní návrh veškerých nových a upravovaných výplňových otvorů (okna, dveře, vrata). Výplně historických staveb sekcí A, C a E, mimo kovových dle návrhu, budou vyrobeny tradičními truhlářskými postupy bez užití typových lepených europrofilů a eurodetailů (spoje provedeny na sraz, eliminace kovových okapnic a pákových kování) jako dřevěné, stylové dle původních vzorů. Panty budou stylové či se stylovou krytkou pod nátěr. Kovové výplně oken sekce E budou mít subtilní profilaci. K zasklení výplňových oken u historických částí staveb nebude použito trojsklo, ale jedno či dvojsklo. Distanční pásky izolační zasklení budou řešeny v barvě rámu, tzn. nebudou stříbrné.
7. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen detailní návrh všech ateliérových a střešních oken a žaluzií ve střeše vč. detailů. Ateliérová okna uliční fasády sekce C budou umístěna pouze ve spodní polovině střešní roviny, rámy pevného zasklení budou mít šířku do 55 mm, okna budou členěna na jednotlivá pole o rozměru cca 600/800 mm a otvíravá pole budou ve spodní řadě. Okna v horní rovině uliční části střechy budou formátu 600/600 mm. Plocha otvorů v uliční rovině sekce C nepřesáhne 20 % její plochy. Veškerá okna a žaluzie budou umístěny nejméně 1100 mm od nárožních krokví a úžlabí. Rámy oken nebudou nad střešní rovinu vystupovat více jak 700-100 mm. Krycí žaluzie budou osazeny v rovině střech. Rámy oken i oplechování a systémové detaily budou řešeny v materiálu střešní krytiny.
8. K zasklení výplňových fasád (na, dveře, zábradlí) bude použito čiré sklo s antireflexní povrchovou úpravou.
9. Bude vyhotoveno a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předloženo detailní řešení pláště novostaveb, nástaveb a nově vkládaných prvků parteru (vstupy, vjezdy/výjezdy), včetně uvedení konkrétních materiálů ploch a výplňů.

10. Zeleň na střeše sekce B (novostavba) bude nízká extenzivní. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen konkrétní návrh výsadby.
11. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen detailní návrh povrchů dvora. Dlažby budou kamenné či betonové bez užití zámkové dlažby se spoji.
12. Velkoformátové hliníkové prosklené stěny oddělující bytové jednotky nebudou realizovány.
13. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace předložen detailní návrh sadových úprav.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 4. 3. 2022 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené stavby a změny stavby předmětných nemovitostí v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- výpisy z katastru nemovitostí
- výpis z obchodního a živnostenského rejstříku
- plné moci
- dokumentace pro územní řízení.

K žádosti nebylo doloženo:

- plná moc k zastupování účastníka řízení (HMP) pro parc. č. 4211, 4215, k. ú. Vinohrady, Praha 2.

MHMP OPP proto v souladu s § 149 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád) vyzval žadatele, aby odstranil vadu žádosti ve lhůtě 40 dnů od oznámení výzvy. Současně byl žadatel poučen, že pokud ve stanovené lhůtě nebudou odstraněny vady žádosti, které brání vydání závazného stanoviska, závazné stanovisko nemůže být vydáno a že po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží. Nová lhůta pro vydání závazného stanoviska počne běžet až ode dne odstranění vad žádosti. Výzva MHMP OPP byla žadateli doručena dne 6. 4. 2022.

Vady žádosti odstranil žadatel dne 2. 5. 2022. Od tohoto okamžiku běží nová lhůta pro vydání závazného stanoviska.

Usnesením č. j. MHMP 838941/2022 ze dne 11. 5. 2022 rozhodl MHMP OPP v souladu s § 149 odst. 4 správního řádu, ve spojení s § 76 správního řádu a § 4 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska. Žadatel byl o této skutečnosti vyrozuměn přípisem č. j. MHMP 838944/2022 ze dne 11. 5. 2022, který mu byl doručen dne 12. 5. 2022.

MHMP OPP požádal dne 9. 3. 2022 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č. j. NPÚ-311/20737/2022 ze dne 4. 4. 2022, které MHMP OPP obdržel dne 4. 4. 2022. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot, a to s tímto odůvodněním, cit.: „*Předložená podoba navrhovaného bytového komplexu situovaného v areálu bývalé firmy bratří Fričových, později ve 2. polovině 20. století podniku METRA, vychází ze zásadního předpokladu – demolice vily čp. 195 situované uvnitř areálu. Zachování této poměrně kvalitní neorenesanční vily, která se dochovala až na drobné stavební úpravy v původní podobě, zásadně mění celý koncept nového bytového komplexu, a to tak radikálně, že nyní navržené novostavby jsou nerealizovatelné. Návrh na demolici vily čp. 195 byl NPÚ ÚOP PR předložen současně s návrhem na výstavbu předmětného komplexu a byl vyloučen. Z pohledu památkové péče je vzhledem k památkovým hodnotám vily její odstranění nepřijatelné, a to nejen vzhledem k historické autenticitě a architektonickému ztvárnění, ale i jako součásti rozvolněné urbanistické struktury této lokality památkové zóny. Nyní předložený návrh s ohledem na vyloučení demolice vily v centru areálu v navrhované podobě v kontextu výše uvedeného postrádá smysl.*

Při celkovém hodnocení předloženého návrhu je jednoznačné, že navržené novostavby oproti stávajícímu stavu předpokládají maximální ekonomické využití pozemku. Třípodlažní podzemní prostory zaujímají většinovou plochu areálu a nenávratně ruší jeho rostlý terén. Maximální zastavěnost pozemku omezuje výsadbu vyšší zeleně a zachování charakteru urbanistické struktury dotčené lokality Vinohrad, kde uplatnění vyšší zeleně je jedním z nosných prvků kvalitního bydlení. Zelené střechy – tedy zeleň na konstrukci nelze brát jako adekvátní náhradu zeleně v rostlém terénu.

Samostatnou částí návrhu jsou rekonstrukce a stavební úpravy stávajících uličních objektů čp. 233 a čp. 257. Návrh předpokládá opět maximální ekonomické využití těchto staveb. Dvoupodlažní nástavba domu čp. 233 v ulici Americké, která je extrémní - nerespektuje výšku staveb v kontextu klesajícího terénu a celkové stavební přetvoření objektu zcela mění jeho charakter, historický výraz i exteriér včetně dopadu na charakter ulice jako součásti památkové zóny. Navržené necitlivé navýšení objektu nerespektuje hodnoty výše uvedeného předmětu ochrany. V tomto konkrétním případě byl dům již v minulosti v souvislosti s dvorní přístavbou částečně nepříteli šťastně nastaven, a proto je možné jeho střešní partie vhodně upravit. Úpravy 3. NP a střechy ovšem musí být uměřené s ohledem na charakter domu a na charakter okolních solitérních staveb, se kterým čp. 233 tvoří jeden celek.

Obdobně nevhodná nástavba je navržena u objektu čp. 257 orientovaného do ulice Jana Masaryka. Tento třípatrový dům začleněný do uliční zástavby byl již v minulosti nastaven a tvar jeho valbové střechy koresponduje s typem střech této části městské zástavby. Nyní již poměrně vysoký objekt dominuje dotčené části ulice, kde bezprostředně sousedí se zahradou vily Osvěta, která je oproti okolní zástavbě umístěná v zadním plánu zahrady. Navýšení předmětného bytového domu a moderní přestavba jeho střešní partie by poškodila nejen jeho historický charakter a architekturu, ale v kontextu sousedství pozemku z historického hlediska významné vily Osvěta i historický charakter a atmosféru této části ulice situované v památkové zóně.“

Žadateli byla analogicky podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním závazného stanoviska ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům závazného stanoviska.

Žadatel této možnosti využil dne 23. 5. 2022. K podkladům uplatnil námitku, cit.: „...NPÚ stručně popisuje obsah předložené dokumentace, pojmenovává chráněné kulturně historické

hodnoty objektu a území a dospívá „na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace“ k závěru, že „zamýšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot.“

Základním důvodem, jak je patrné z textace vyjádření Národního památkového ústavu, je skutečnost, že předmětem zásahu je demolice objektu č.p. 195, k níž již NPÚ vydal negativní odborné vyjádření (čj. NPÚ-311/20735/2022 ze dne 31.3. 2022). S tímto vyjádřením se již účastník řízení vypořádal ve zvláštním vyjádření účastníka řízení ze dne 28.4.2022. Z toho důvodu neopakuje podrobně úplné formulace, které k nutnosti demolice vedou: zdůrazňuje zde pouze základní skutečnosti, a sice, že důvodem demolice není investorský záměr, ani snad „dojem“, že se jedná o dílo nedostatečně hodnotné, ale pouze skutečnost, že se jedná o stavbu minulým průmyslovým využitím vážně kontaminovanou zdraví škodlivými látkami, kde je demolice z důvodu ochrany veřejného zdraví nezbytností, a je doporučena jako skutečně účinné řešení i zvláštním posouzením Kloknerova ústavu. NPÚ ve svém vyjádření uvádí: „Návrh na demolici vily čp. 195 byl NPÚ ÚOP PR předložen současně s návrhem na výstavbu předmětného komplexu a byl vyloučen. Z pohledu památkové péče je vzhledem k památkovým hodnotám vily její odstranění nepřijatelné, a to nejen vzhledem k historické autenticitě a architektonickému ztvárnění, ale i jako součásti rozvolněné urbanistické struktury této lokality památkové zóny. Nyní předložený návrh s ohledem na vyloučení demolice vily v centru areálu v navrhované podobě v kontextu výše uvedeného postrádá smysl.“ Kvůli této argumentační logice se však NPÚ prakticky vzdává argumentace o urbanistickém a architektonickém rozměru návrhu, který tak téměř není posuzován, respektive je posuzován jen velmi stručně a bez podrobnější argumentace. Poněkud paradoxně tak vyjádření NPÚ postrádá rovněž podrobnější kritickou reflexi architektonického řešení nástaveb objektů č.p. 233, č.p. 257 a objektu bez č.p. (označeného ve vyjádření NPÚ jako objekt bez čp. s průčelím do ulice Jana Masaryka). Návrh nástaveb však nijak nesouvisí s možností či nemožností demolice objektu č.p. 195, přesto k tomuto zásahu NPÚ své vyjádření neformulovalo, což je ovšem v kontextu správního řízení možné chápat jako postoj, který tyto úpravy bere na vědomí. K hmotovému řešení nových objektů na místě vily, označených v dokumentaci jako „B1“ a „B2“ se NPÚ rovněž nevyjadřuje, tedy nevznášá vůči jejich návrhu žádné kritické námítky.

Kritika urbanistické dimenze projektu je ve vyjádření NPÚ obsažena v tvrzeních: „Při celkovém hodnocení předloženého návrhu je jednoznačné, že navržené novostavby oproti stávajícímu stavu předpokládají maximální ekonomické využití pozemku. Třípodlažní podzemní prostory zaujímají většinou plochu areálu a nenávratně ruší jeho rostlý terén. Maximální zastavěnost pozemku omezuje výsadbu vyšší zeleně a zachování charakteru urbanistické struktury dotčené lokality Vinohrad, kde uplatnění vyšší zeleně je jedním z nosných prvků kvalitního bydlení. Zelené střechy – tedy zeleň na konstrukci nelze brát jako adekvátní náhradu zeleně v rostlém terénu.“

Tato tvrzení jsou obecně nepřesná a v zásadě nesprávná. Nelze tvrdit, že novostavby „předpokládají maximální ekonomické využití pozemku,“ když toto maximum není definováno. I z půdorysné situace je však zřejmé, že dochází k úpravě půdorysného schématu celé vlastnické držby, jež je předmětem řízení. Namísto urbanisticky nesourodé i kvalitativně nesourodé zástavby je navržen urbanisticky promyšlený k okolní zástavbě navazující a strukturovaný blok nové, koncepčně řešené moderní architektury s adekvátním funkčním využitím a přesahem do navazující a zachovávané historické zástavby. Nově se v prostoru objevuje intenzivně i extenzivně pojednaná zeleň, která nyní v daném prostoru prakticky chybí. Především mizí z podstatné části nevhodná průmyslová hala západně připojená k č.p. 233. Její podélná a zalomená hmota neodpovídá historické půdorysné stopě v místě, kde se nacházely činnovní vily (dnešní terminologií nepřesně též viladomy) o čtvercovém či mírně obdélném půdorysu. Tato demolice byla schválena již závazným stanoviskem OPP MHMP (závazné stanovisko sp. zn. S-

MHMP 1949150/2019, ze dne 23.11.2020). Naopak se do místa vrací půdorysně typické vilové domy B1 a B2, které nahrazují výše uvedený tovární areál a vilu č.p. 195, kontaminovanou průmyslovým provozem. Výsledné řešení proto můžeme považovat z hlediska historického urbanismu za vhodnější, neboť odpovídá struktuře zástavby mezi ulicemi Americkou a Jana Masaryka, kde nebylo kvůli umístění Vinohradského tunelu a šikmému svahu užito blokové schéma činžovních domů, ale solitérní zástavba vil a činžovních vil.

V tomto smyslu je ostatně návrh plně v souladu s doporučením Sboru expertů OPP MHMP, na kterém byl projekt dne 20.9.2020 představen a kladně projednán. Sbor expertů v závěru jednání doporučil: „Sbor souhlasí s demolicí továrních objektů. S demolicí vil č.p. 195 většinou souhlasí za podmínky, že bude předložen přepracovaný návrh, který bude respektovat následující doporučení: Hmotové řešení novostavby bude rozděleno tak, aby respektovalo solitérní charakter okolní zástavby.“ Skutečnost, že autorem projektu posuzovaného na uváděném Sboru byl jiný architektonický subjekt, než který je autorem řešení nyní posuzovaného, není ve věci podstatné, neboť se jedná o řešení, které reaguje na požadavky Sboru expertů a je principiálně shodné se závěry Sboru expertů. Navíc, jak prokazuje brožura Rekapitulace vývoje záměru Rezidence Jana Masaryka (viz příloha), jde o projekt ateliéru Loxia, který přímo z původního a Sbohem expertů hodnoceného záměru studia JCA (Jakub Cigler architekti) vychází a drží jeho schéma. To bylo po jednání na Sboru expertů opakovaně přepracováno (jak je vidět z brožury Rekapitulace vývoje záměru Rezidence Jana Masaryka) a až po řadě obsáhlých konzultací s MHMP OPP podáno k projednání.

Ve vyjádření NPÚ uváděný rostlý terén v místě zaniklého průmyslového areálu již neexistuje, jedná se o terén zpevněný, bez vegetace a dorovnaný do účelových pochozích ploch. K takovému stavu věci nelze vázat vylučující výrok, maximálně podmínku pro případnou rehabilitaci těchto ploch. Řešení terénu, jak ho prezentuje návrh, naopak přináší novou zeleň a bude záležet na podmínkách výkonného orgánu státní památkové péče MHMP OPP, zda případně k tomuto konceptu uplatní další připomínky či podmínky.

Je zde namístě konstatovat následující fakta, obsažená v projednávané projektové dokumentaci:

	STÁVAJÍCÍ STAV	NAVRHOVANÝ STAV
HPP	4 941 m ²	8 435,1 m ²
Stávající KPP	0.99	/
Navrhované KPP	/	1.69
Zastavěnost pozemku	45.89 %	74,01 %
Navýšení zastavěnosti	/	28,12 % < 30 %
Zastavěná plocha nadzemních podlaží	2 289 m ²	1 791 m ²
Zastavěná plocha podzemních podlaží	1 035 m ²	3 692 m ²
Rostlý terén	83 m ²	1 093 m ²
Zeleň na konstrukci 2m	0	608 m ²
Zpevněné plochy na rostlém terénu	2 616 m ²	39 m ²

Nárůst zastavěnosti je tedy do 30ti procent, což je v souladu s metodikou MHMP OPP. Dále dochází k nárůstu zeleně (ať už na rostlém terénu nebo na konstrukci, překryté výrazným

pěstebním souvrstvím s mocností větší než 2m), a to z 83m² (stávající stav) na 1701m² (návrh záměru). Dále je součástí návrhu zeleň na souvrstvích s mocností menší než 2m, a to v ploše 1 132m² umístěné v rámci parteru na konstrukcích 1.PP a 1.NP. Nad rámec toho jsou na novostavbách – sekce B1, B2 navrženy zelené střechy nad nejvyšším podlažím.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh respektuje a dotváří stávající urbanistickou strukturu celého bloku v souladu s charakterem zástavby v lokalitě a nezvyšuje míru využití pozemku oproti průměru celé lokality ani nad obecnou nadlimitní hodnotu. Návrh také vytváří hodnotnější využití volných ploch formou zahrad a oproti stávajícímu stavu výrazně zvyšuje podíl zeleně.

K obecné kritice nastavených domů čp. 233 a 257 ve vyjádření Národního památkového ústavu lze uvést, že oba domy již byly historicky nastaveny, a ztratil se tak historicko-urbanistický význam jejich původního hmotového řešení a vypovidací hodnota dobové architektonické formy. Tuto skutečnost dokládají i stavebně historické průzkumy přiložené k žádosti (PhDr. A. Krušinová 2017, JV Koncept 2019) a samo vyjádření NPÚ tuto skutečnost zmiňuje. Za dané situace, podobně jako u tzv. rostlého terénu (viz výše), je třeba uchopit daný úkol kreativně a s ohledem na prostředí památkové zóny a dosavadní náhled památkové péče ve věci nástaveb, tzn. i s přihlédnutím k aplikované kontinuitě rozhodovací správní praxe, tzn. i s ohledem na obdobné realizace již provedené či připuštěné k realizaci. Obě nástavby jsou navrženy spíše v nekontrastním vzhledu a uměřené formě včetně tradičního tvaru střechy s patrným novodobým detailem. Řešení se snaží o kombinaci komplementární formy s moderními aditivními prvky řešenou tak, aby výsledný výraz nepůsobil v daném prostředí památkové zóny cizorodě, nicméně aby rovněž obsahoval prvky invenčního svébytného a soudobého architektonického řešení. Materiálovým řešením je vzájemně odlišena stávající hmota budov a jejich nástaveb. To vše je pojednáno v souladu s metodikou MHMP OPP „Prosvětlovací prvky a vikýře“ z roku 2018. Vzniklé dimenze čínžovní vily nejsou v obou případech v prostředí památkové zóny cizorodě a objevují se, ať již jako historické novostavby či novostavby novější anebo nástavby v lokalitě na několika případech: č.p. 639, Nad Petruskou 6 (prvorepubliková budova), č.p. 2531 v ulici Na Petruskou 8a (subrecentní stavba). Převýšené viladomy se objevují i v ulici Americká č.p. 2548. Zcela atypickou stavbou je v lokalitě typologicky a hmotově ojedinělý velmi převýšený čínžovní dům č.p. 2080–2283, Nad Petruskou 2 a 3, dále např. č.p. 1274, Italská 8, č.p. 1675, Polská 52, č.p. 1391, Třebízského 8 či nástavba podlaží objektu viladomu č.p. 1799, Helénská 4.

Daná lokalita představovala historicky území na přechodu mezi blokovou zástavbou a zástavbou vilovou, kde čínžovní domy nabývaly podlažnost podobnou čínžovním domům, byly však zároveň solitérní a nevytvářely spojitě uliční linie. Urbanistický řád zde proto nebyl jednoduše čitelný, což možná vedlo NPÚ k názoru, že je nutné fixovat hmotu a architektonickou formu nepřiliš podařených nástaveb. Uvedené úpravy se samozřejmě v prostředí památkové zóny projeví, nikoliv však způsobem, který by narušoval předmět její ochrany. Konkrétně lze architektonické a urbanistické pojetí jednotlivých částí projektu definovat následovně.

Sekce A v ul. Jana Masaryka

Stávající hmota domu má klasickou fasádu historicky profilovanou s omítkou, nástavba je materiálově odlišná od stávající části budovy - je obložena vodorovnými měděnými lamelami tvoří „střešní rovinu“ domu. Tímto řešením je navázáno na střešní roviny okolních domů, obdobné řešení materiálově odlišeného posledního podlaží se nachází na několika stávajících objektech v bezprostředním okolí – např. p.č. 792, 785 na křižovatce ul. Jana Masaryka x Americká.

Architektonicky je jednoznačně srozumitelně přiznáno, co je původní a co je moderní částí domu. Zároveň toto řešení umožní udržení přiměřeného malého procenta vizuálně přiznaných oken v „střešní rovině“, část oken nutných pro zajištění dostatečného prosvětlení místností bude

skryta za vodorovnými pevnými lamelami a okna nebudou tudíž z pohledu chodce nikterak vnímána a nebudou narušovat jednotný vzhled a působení domu.

Sekce C v ul. Americká

Tato sekce je řešena jiným způsobem. Aby objekt hmotově vhodně „zapadl“ do okolní zástavby, stávající část (2NP a v části 3NP) je přiznána, zachována, nástavba části 3NP a 4NP je řešena omítanou fasádou o obdobném odstínu jako stávající část domu, omítka je však pojata moderněji - horizontálně drážkovaná, nadpraží oken a ostění oken jsou obložena kamenným obkladem. Tímto řešením je opět materiálově čitelně přiznáno, co je původní dům a co je nově doplněno. Šikmá valbová střecha má měděnou krytinu, pro osvětlení místností v podkroví je doplněna ateliérovými okny a malými okny evokujícími „střešními výlezy“ na východní straně, ateliérovým oknem překrytým horizontálními měděnými žaluziemi na jižní a severní straně – zde opět použitými z důvodu redukce vizuálně vnímaného množství oken v střešní rovině, a dvěma vikýři a malými okny evokujícími „střešními výlezy“ na západní straně.

Hmotové řešení sekcí A i C ze strany ulice a k ní kolmých fasád zachovává stávající fasády. Směrem do dvora jsou obě sekce doplněny pouze přiznanými novotvary - balkony se skleněným zábradlím v typických podlažích.

Sekce E

Zachována stávající částečně přízemní a částečně dvoupodlažní budova, bez č.p, na pozemku č. 1277/1 s průčelím do ulice Jana Masaryka. Tato budova je konstrukčně spojena s objektem na sousedním pozemku 1280. V jednopodlažní části tohoto objektu bude umístěn prostor pro shromažďování popelnic pro vývoz do ulice, ve dvoupodlažní části objektu ve dvoře budou umístěny mezonetové byty. Tento objekt bude rovněž citlivě rekonstruován, bude rekonstruován stávající portál do ulice Jana Masaryka, stávající vstupní portál ze západní strany. Řešení dvorních fasád reaguje snahou o zachování genia loci – připomínka industriální historie místa. Nově umístěná okna budou mají průmyslový charakter – kovový rám s mřížováním. Barevné řešení reaguje na stávající stav průmyslových budov - světlá hlavní hmota doplněná o svislé tmavší „pilíře“, které budovu rytmizují.

Vzhledem k zachování a citlivě rekonstrukci objektů č.p. 257 Jana Masaryka, sekce E a č.p. 233 Americká bude zachováno původní architektonicko-urbanistický dojem uliční fronty.

Novostavby (sekce B1, B2)

Novostavby jsou umístěny ve vnitrobloku a z ulic Jana Masaryka a Americké budou minimálně pohledově exponované. Novostavby tvoří dvě hlavní hmoty, větší hmota je ještě navíc opticky rozčleněná na další dvě pomocí ustoupeného, proskleného krčku (sekce B2), takže celkově působí novostavby jako 3 solitérní hmoty.

Přízemí a 1.podzemní podlaží je obloženo kamenným obkladem, 2. – 4. NP má fasádu s jemnozrnnou omítkou, poslední ustoupené podlaží je tvořeno horizontálními měděnými lamelami v kombinaci s měděným plechem. V úrovni nad 4 a ustoupeným 5. nadzemním podlažím je předsazena římsa. Tímto řešením dochází k propojení „starých“ budov s novými v jeden koexistující celek.

S odkazem na industriální historii místa, jsou čela balkonů a sloupy řešeny jako ocelové profily. Minimalistické členění hmot a fasád dávají objektům současný výraz, a přesto respektují tradiční tvarosloví a tektoniku okolních fasád. Nadčasový design objektů, kdy je kladen důraz na materiál a kvalitní detail v minimalistickém pojetí, je tradiční, elegantní a bez zbytečné vyzývavosti. Cílem je vytvořit moderní objekt, který bude citlivě a s pokorou respektovat okolní stávající zástavbu a zapadat do konzervativního okolí Vinohrad. Tři hlavní hmoty mají na střeše extenzivní zeleň a kvalitně zpracovanou konstrukci z měděných lamel, které kryjí dnes nezbytné technologie domů.

II/ SHRnutí VYJÁDŘENÍ ÚČASTNÍKA ŘÍZENÍ

Účastník řízení se domnívá, že ve věci argumentoval již dostatečně a přechází k závěrečnému shrnutí.

Účastník řízení má za to, že prokázal, že vyjádření NPÚ v rámci zákonem mu stanovených povinností ve skutečnosti neposoudilo projednávanou věc z pohledu odborné složky státní památkové péče adekvátně a dostatečně podrobně. Své odmítnutí návrhu váže na demolici domu č. p. 195, již odmítá. Národní památkový ústav nezohlednil zejména realisticky zcela nevyhovující technický stav budovy a žádost posoudil bez přihlédnutí ke skutečnému zdravotně závadnému stavu objektu, který navrhoval sanovat vlastním způsobem, což mu nepřisluší. Výsledné urbanistické řešení předkládané dokumentace tak fakticky neposuzuje a rezignuje ve svém vyjádření na svou zákonnou povinnost vyjádřit se odborně k zamýšlenému záměru. Účastník řízení proto nezbývalo, než aby charakteristiky návrhu z hlediska historického urbanismu a architektury uvedl sám. Zdůrazňuje přitom, že v souladu s citovaným názorem Sboru expertů MHMP OPP odstraňuje z areálu předmětného objektu balastní, utilitární či subrecentní parazitní stavby, dále stavby narušené či kontaminované (tzn. fakticky nezachovatelné) a vrací se k historickému půdorysu izolovaných staveb vilového charakteru o půdorysu blízkém čtverci. Průčelí těchto budov v lokalitě při jižní straně ulice Jana Masaryka a západně od křížení s ulicí Americkou v některých případech tvořila uliční linie, někdy byla ustoupená do hloubky zahrady. Tuto charakteristiku návrh akceptuje a navazuje rovněž mimochodem na zcela charakteristické rozměrné monobloky velkých činžovních vil při ulici Jana Masaryka jižně (a tedy po svahu) od předmětného areálu (č.p. 785, Šafaříkova1, a č.p. 829, J. Masaryka 2). Tyto bloky vilového charakteru měly mimochodem přízemí, čtyři patra, a ještě střešní partii, a jsou tak analogické navrženým stavbám, které ovšem stávající objekty nenastavují čistě imitativním způsobem. Účastník řízení nicméně podává dokumentaci pro územní rozhodnutí a je připraven přijmout případné podmínky správního orgánu ve věci architektonického ztvárnění fasád či střešního pláště.

Z uvedených důvodů proto stěží může být obsah žádosti v rozporu s předmětem urbanistické ochrany v rámci památkové zóny, jak se domnívá NPÚ v závěru svého vyjádření.

Účastník řízení si je vědom toho, že správnímu orgánu budou tyto skutečnosti ze spisové dokumentace i z jeho vlastní správní praxe zřejmé, nicméně je pro úplnost připomíná. Účastník řízení na tomto místě chce vyzvednout také klady, jež předkládaný návrh přinese. Popsal je už ve svém vyjádření ze dne 28.4.2022 k záměru demolice a nezbývá mu, než je na tomto místě a pro jiné řízení zopakovat. Po odstranění stavby a sanaci terénu vznikne prostor pro ucelené urbanistické dokončení lokality zatížené pozdějšími průmyslovými stavbami...

Přílohy: Brožura Rekapitulace vývoje záměru Rezidence Jana Masaryka, ateliér Loxia 28.2.2022. "

Dne 28. 6. 2022 žadatel upřesnil podání ve věci výšek hřebenů stávajících staveb, MHMP OPP toto upřesnění zapracoval do předmětu žádosti.

Uplatněné námítky a návrhy MHMP OPP akceptuje. MHMP OPP je stav předmětných staveb jakožto i celého areálu znám z opakovaných místních šetření.

MHMP OPP si za účelem zjištění úplného stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a všech okolností důležitých pro ochranu veřejného zájmu (§ 3, § 50 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) vyžádal další důkazy: posouzení nezávislým poradním orgánem MHMP OPP – Sbořem expertů pro památkovou péči na jeho 162. zasedání dne 3. 9. 2020. V rámci tohoto zasedání byl sboru prezentován návrh demolice továrních objektů a dále i vily č. p. 195 v kontextu návrhu revitalizace celého areálu vymezeného uličními objekty č. p. 233 a č. p. 257 (navrženy s nástavbami objemově téměř shodnými s předloženým

návrhem), v ploše dvora byla navržena a prezentována novostavba bloku bytového domu, suterén byl navržen v obdobném rozsahu. Odůvodnění k předloženému návrhu znělo, cit.: „Sbor souhlasí s demolicí továrních objektů. S demolicí vily č.p. 195 většinou souhlasí za podmínky, že bude předložen přepracovaný návrh, který bude respektovat následující doporučení: Hmotové řešení novostavby bude rozděleno tak, aby respektovalo solitérní charakter okolní zástavby.“ V roce 2020 prezentovaný návrh úprav areálu ve stupni DUR sp. zn. S-MHMP 1350524/2020 byl následně z projednání ve správním řízení žadatelem vzat zpět z důvodu přepracování dle doporučení Sboru expertů.

Od roku 2020 MHMP OPP průběžně konzultuje navržená řešení staveb v areálu a vývoj názorového posunu zpracovatelů dokumentace, nejdříve ateliér JCA arch. Jakuba Ciglera a nyní ateliéru LOXIA, je doložen v brožuře, která je nedílnou součástí námitek, a která zaznamenává zásadní ideový vývoj projektu.

Ve věci argumentace NPÚ ÚOP PR k nemožnosti realizace návrhu jako celku je stěžejní fakt, že NPÚ ÚOP PR hodnotí jako nemožnou realizaci novostavby v ploše dvora na místě stavby vily č. p. 195. Návrh na demolici vily byl podán souběžně s návrhem úpravy areálu pro stupeň DUR, vzhledem k včasnému nedoložení plné moci účastníka tohoto řízení a nutnosti vyzvat žadatele k doplnění podání, bylo závazné stanovisko k demolicí vily vydáno dříve. MHMP OPP se s názorem NPÚ ÚOP PR na nemožnost demolice vily neztotožnil a vydal závazné stanovisko S-MHMP 388823/2022 ze dne 3. 5. 2022 s výrokem přípustné za dvou podmínek. V dané věci se tedy MHMP OPP na dříve vydané závazné stanovisko a jeho obsáhlou argumentaci plně odkazuje. Demolice vily není předmětem obsahu nyní vedeného správního spisu. V souladu s § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, správní orgán, tedy MHMP OPP, dbá, aby závazné stanovisko v každém jednotlivém konkrétním případě bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Z takto vyjádřené zásady legitimního očekávání musí MHMP OPP vycházet při rozhodování konkrétních věcí. Při posuzování zásahů na konkrétní nemovitosti musí vždy brát MHMP OPP v úvahu i její kulturní hodnoty, historický vývoj a umístění (kulturní památka, památková rezervace, památková zóna, ochranné pásmo), z čehož pak vyplývá i stupeň a předmět ochrany v daném konkrétním případě, a tedy i posouzení MHMP OPP v závazném stanovisku.

MHMP OPP dodatečně podotýká, že důvodem pro akceptaci odstranění vily byl technický stav stavby, kdy spodní konstrukce jsou kontaminovány značnou dotací zdraví škodlivých chemických prvků a dále stavba trpí statickými poruchami, což potvrdil jak posudek Kloknerova ústavu, atak i posudek statika.

K vlastnímu návrhu novostaveb v rámci nyní vedeného řízení pro stupeň DUR se NPÚ ÚOP PR vyjádřil pouze krátkým formálním popisem a v odůvodnění krátkým odstavcem, kde uvádí nevhodnou maximální výtěžnost pozemku v jeho suterénních podlažích, tím narušení rostlého terénu a dále i nemožnost výsadby vyšší zeleně. K tomuto MHMP OPP uvádí že výpočty stávajícího procenta zastavěnosti i nového procenta zastavěnosti pozemku jsou v dokumentaci opakovaně uváděny na vícero místech a jsou i doplněny podrobnými výpočty, jednu z komparativních tabulek uvedl ve svých námítkách i žadatel, viz výše vlastní citovaný text námitek. Z doloženého je zjevné, že nárůst zastavěných ploch je pod 30% hranicí, kterou MHMP OPP ve své dlouhodobé rozhodovací praxi limituje možnosti nové výstavby na rostlém terénu u dostaveb či novostaveb na volných plochách zahrad či dvorů. MHMP OPP návrh opakovaně posuzoval a dospěl k názoru, že navržené navýšení zastavěné plochy lze v daném případě akceptovat, a to jako limitní. Důvodem je nejen přínos pro řešené území areálu a jeho novou bytovou funkci, což je v souladu s vyhláškou viz níže a povede ke společenskému zhodnocení ploch v území, ale dále i s ohledem na stávající stav areálu bývalé továrny a jeho nově navrženou formu. Jak je zcela zjevné ze situačních výkresů v části C a výpočtových

podkladů, ve volné ploše dvora areálu, který je nyní téměř celý upraven v živici a dlažbě a kde se nachází pouze 3 ks stromů a zeleň zabírá plochu 79 m² je nově navržena půdorysně rozsáhlá skladba terénu, který umožní širokou výsadbu nové zeleně, a to jak na rostlém terénu po obvodu areálu, tak i na terénu s mocností minimálně 2 m terénu. Nižší zeleň je vysazována i na terénu s nižší mocností. Po celkové komparaci stavu a návrhu tedy MHMP OPP hodnotí novou koncepci revitalizace ploch přínosně nejen pro vnitřní uzavřený areál, ale i v kontextu okolních pozemků se zahradami potažmo i danou část památkové zóny v k. ú. Vinohrady. Návrat zelených ploch do dané oblasti a tím i opětovné začlenění nyní vizuálně a arboristicky neutěšené plochy technického dvora do prostředí okolních zahrad je jistě kladným bodem návrhu. Duhovou skladbu včetně vyšší zeleně MHMP OPP ošetřil do navazujícího stupně projektové dokumentace stanovenou podmínkou.

Ve věci formy novostaveb MHMP OPP do popisu prací doplnil detailnější popis staveb a jejich materiálového a konstrukčního řešení. Detaily řešení nejsou blíže řešeny v rámci stupně dokumentace, ve kterém je návrh předkládán (DUR). MHMP OPP obecně nemá k objemovým dimenzím novostaveb zásadních připomínek, tyto byly vypořádány před podáním vlastní žádosti korekcemi návrhu v rámci konzultací, kdy bylo požadováno soudobé a uměřené řešení fasád, omezení výšky a půdorysu staveb a materiálové sjednocení fasád v rámci areálu a tím i vhodné začlenění do okolního prostředí rozvolněné zástavby v této části města (v zahradách). Sborem požadované zmenšení měřítka nadzemních částí předložený návrh splňuje, jedná se o dvě stavby propojené komunikačním jádrem. Spodní část stavby nebude po provedených terénních a sadových úpravách běžnému pozorovateli téměř patrná. Vlastní hmota novostavby je jak z ulice Jana Masaryka, tak i z ulice Americká většinou vykryta stávajícími stavbami po obvodu areálu.

Ve věci stavebních úprav stávajících staveb je opět odbornou organizací uváděno maximální ekonomické vytěžení a nevhodnost nástaveb, především u stavby č. p. 233 (sekce C), zároveň je však připouštěna i možnost úprav nyní existující novodobé dostavby na úrovni 3. NP, a to včetně střechy, která byla v minulých obdobích tvarově zdeformována. V daném kontextu MHMP OPP uvádí, že formálně je korekce tvaru střechy v předloženém návrhu navrhována, střecha získává jednotný valbový tvar, pouze do dvora jsou situovány dva menší vikýře. Prosvětlení půdní vestavby je navrženo v souladu s principy památkové ochrany MHMP OPP běžně akceptovanými i u jiných staveb (ateliérová a střešní okna). V tomto ohledu je tedy řešení pro střešní krajinu v lokalitě přínosné. Obdobné řešení bylo m. j. v území již akceptováno u sousedních staveb v ulici Americká. Ve věci nástavby dvou podlaží MHMP OPP uvádí, že formálně je jedno z podlaží, konkrétně 3. NP již nyní existující, dochází pouze ke korekci jeho formy, a to při zachování hodnotných částí původní fasády, na čemž MHMP OPP trval již v rámci konzultací. Nově je tedy plně dostavováno 4. NP. Nejedná se tedy o extrémní nárůst hmoty, jak uvádí odborná organizace. Objem a formu této dostavby, která je řešena v uměřeně kontrastním duchu soudobé architektonické formy za použití klasických materiálů a klasických proporcí otvorů ve fasádách zevrubně posuzoval jak Sbor expertů, tak i MHMP OPP. Obdobné architektonicky či stylově příznané nástavby, se v současné lokální i mezinárodní architektonické tvorbě objevují a dle názoru MHMP OPP svou formou nepoškozují hodnoty domu či jeho prostředí, pokud jsou provedeny s ohledem na danou lokalitu a místo stavby, což je i řešený případ.

Shodnou argumentací MHMP OPP zaujímá, a tedy již i neopakuje, u nástavby u č. p. 257 (sekce A). I tento objekt situovaný do ulice Jana Masaryka prošel v minulosti shodně jako č. p. 233 složitým stavebním vývojem spojeným s nástavbou a oba domy byly ve výsledku používány jako zázemí továrny a neplnily tedy svou původně bytovou funkci. Forma nástavby je v tomto případě řešena hmotově analogicky hmotě původní, a to včetně zachování formy valbové střechy, která je pro obě stavby sjednocujícím momentem. Forma výrazová je více

soudobá s použitím pevných žaluzií a formátů oken, nicméně za použití tradičního měděného materiálu včetně pláště střechy a dodržení osovosti oken dle nižších podlaží. MHMP OPP se nedomnívá, že vložení nové hmoty a nové formy je pro daný objekt na závalu, resp. na závalu řešenému území. Stavba, resp. nástavba výškově nevbočuje ze svého okolí a kontextuálně se začleňuje jak do řešeného areálu, tak i do prostředí dané ulice. Jedná se o svébytný projev architektonické tvorby, což je legitimní v rámci doby vzniku nástavby, jednopodlažní nástavby eklektických staveb jsou v povolovací praxi MHMP OPP v dané lokalitě akceptovány. Argumentace odborné organizace, že hmota nástavby je poškozující pro sousední vilu Osvěta, která je na rozdíl od řešeného domu, při uliční čáře, umístěna v jiné poloze hluboko v zahradě je MHMP OPP nejasná. Nedochozí zde k žádnému faktickému ohrožení hodnot vily Osvěta, resp. ohrožení hodnot zahrady, která se nachází před vilou Osvěta a v úrovni řešené stavby, ani staveb při protější uliční čáře, které jsou obdobně vysoké. Ulice samotná je poměrně úzká a osazena bohatou zelení a pohledové úhly jsou tedy značně omezeny.

I u obou těchto staveb MHMP OPP do popisu prací doplnil základní a v textu odborné organizace chybějící detailnější popisy záměru změn a dále i popis historického vývoje areálu a stávajících staveb. Zároveň MHMP OPP uvádí, že výšky stávajících hřebenů jsou v dokumentaci uvedeny na výkresu C5, byť ve zhoršené kvalitě čitelnosti a na žádost MHMP OPP je žadatel upřesnil včetně čitelného uvedení detailů ze zaměření. Dále MHMP OPP do popisu zahrnul i práce v dokumentaci dále uvedené pro plochu areálu a na okolních komunikacích. Obecně MHMP OPP konstatuje, že jak popis prací, tak především obsahově úsporná argumentace odůvodnění písemného vyjádření, která se de facto k návrhu ve věci stupně DUR včetně formy novostaveb téměř nevyjadřuje je pro posouzení návrhu jako celku nedostatečná. Toto vyjádření by mělo správní rozhodování limitovat svou přesvědčivostí a vyčerpávajícím odůvodněním z hlediska památkové péče. Ve vyjádření chybí bližší popis památkově významných hodnot stávajících staveb a areálu, konkrétní odůvodnění požadavků z hlediska ochrany předmětu zájmů památkové péče, odůvodnění vyjádření je vesměs obecné, k části novostaveb a jejich formy se téměř nevyjadřuje, takže správnímu úřadu nemohlo poskytnout dostatečný podklad pro spolehlivé zjištění skutečného stavu věci, jak mu ukládá správní řád. Ke stavbě bez č. p. na parc. č. 1277/1 (sekce E) se v odůvodnění možnosti úprav odborná organizace nevyjádřila vůbec. Vyjádření není podkladem k tomu, aby správní úřad mohl vycházet ze současného stupně poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru ve smyslu ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Pokud ve svém písemném vyjádření odborná organizace státní památkové péče jednoznačně nepopíše, v čem je třeba spatřovat konkrétní památkově významné hodnoty, tedy hodnoty, které jsou určující pro další zachování předmětu ochrany, nemůže takový důkaz obstát jako důkaz posouzení předloženého návrhu z hlediska zájmů státní památkové péče.

Dále MHMP OPP uvádí, že písemné vyjádření odborné organizace je ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, obligatorním podkladem pro vydání závazného stanoviska MHMP OPP, ovšem v tom smyslu, že musí být součástí spisu jako důkaz. MHMP OPP s ním nakládá jako s jakýmkoliv jiným podkladem pro rozhodnutí a není vázán závěry, které vyslovil NPÚ ÚOP PR ve svém písemném vyjádření. Tato skutečnost vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů. Podle této zásady hodnotí MHMP OPP důkazy podle své úvahy, tedy na základě správního uvážení. Správní uvážení není však neomezenou úvahou a MHMP OPP si tedy nemůže počínat zcela libovolně. MHMP OPP si musí opatřovat důkazy pro rozhodnutí, z těchto vyvodit skutková a právní zjištění a poté volným správním uvážením, ovšem při respektování smyslu a účelu zákona a mezí, které zákon a předpisy vydané k jeho provedení stanoví, dospět při dodržení pravidel logického vyvozování k rozhodnutí.

MHMP OPP v daném případě přihlédl jak k technickému stavu řešeného areálu a jeho stávajících staveb, tak i k budoucí revitalizaci, která přinese do dané oblasti nové společenské využití, což je legitimním požadavkem a vývojovou vrstvou v rozvoji města. Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy, č. 73/2000 Sb. m. s., zavádí v čl. 11 povinnost smluvních stran, mezi které patří i Česká republika, podporovat využívání chráněných statků s ohledem na potřeby současného života, jakož i adaptaci starých budov pro nové účely, je-li to vhodné, a to při respektování architektonického a historického charakteru dědictví. Podle názoru MHMP OPP neodporuje předložený návrh podmínkám citovaného ustanovení, neboť stavby nevykazují významné hodnotné interiéry a fasády odpovídají dobovému stavebnímu průměru, stavby nejsou výrazným či neopominutelným nositelem hodnot dané lokality památkové zóny. MHMP OPP u předmětného areálu jako celku neshledal takové architektonické, ani historické kvality, aby musel být zachován ve své stávající podobě bez možnosti vstupu nové historické vrstvy a dále možnosti revitalizace a rozvoje. V blízkých pohledech je změna patrna především u č. p. 233 (sekce C), nicméně zvolená forma je aditivním projevem soudobé architektonické produkce a je vizuálně uměřená. Z dálkových pohledů a nadhledových situacích k žádosti doložených je patrné, že tyto pohledy narušeny nebudou a ani okolní střešní krajina. Výška staveb je kontextuální svému okolí. Nástavby jsou řešeny za použití tradičních materiálů a měděné krytiny, rovné střechy se zelení MHMP OPP u novostaveb akceptuje. Veřejný interiér ulice je doplňován drobnými technickými prvky stříšky a nových vstupů do objektu, má dojít k opravě stávajících chodníkových přejezdů, historická zeleň, resp. hodnotná zahradní kompozice se v průmyslové areálu nenachází, jakožto ani hodnotné podzemní prostory. Nové využití pro bytovou funkci je pro dané území společensky přínosné a kapacitní dimenze areálu umožňují jeho rozvoj bez negativního dopadu na charakter a formu památkové zóny.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že příprava prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínek, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

Nemovitosti č. p. 275 a č. p. 233, stavba bez č. p., parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4 a 4211, 4215, k. ú. Vinohrady, Jana Masaryka 26, Americká 3, Praha 2, se nachází v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany (dále jen vyhláška).

Dle čl. 2 vyhlášky je posláním památkových zón zachovat a trvale chránit kulturně-historické a urbanisticko-architektonické hodnoty vybraných částí území hlavního města Prahy, aby jako organická součást životního prostředí sloužily kulturním, výchovným, společenským a hospodářským potřebám společnosti.

Předmětem ochrany v památkových zónách dle čl. 3 vyhlášky jsou v tomto případě:

- a) historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotná skladba,
- b) urbanistická struktura, uliční interiéry spolu s povrchy komunikací (zejména mozaiková dlažba chodníků, historická komunikační dlažba), charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry, veřejné interiéry včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků,
- d) panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech.

Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón se dle čl. 4 vyhlášky stanoví tyto podmínky pro stavební a další činnost:

- a) při pořizování územně plánovací dokumentace, musí být vymezena a respektována vhodná základní funkce památkových zón v prostorovém a funkčním uspořádání území, jakož i zhodnocována urbanistická skladba území,
- b) využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách musí být v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi,
- c) veškeré úpravy prostorů, ploch, území a staveb musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón,
- d) při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón, rozsah nové výstavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu jednotlivých částí památkových zón.

V daném případě jsou předmětem ochrany nosné konstrukce výše uvedených domů a veřejné interiérové prvky a povrchy, fasády včetně výplní otvorů, a střešní krajina památkové zóny, jakožto i ucelený uzavřený charakter řešeného areálu.

Památková hodnota objektů č. p. 257, 233 a objektu bez č. p. spočívá především v jejich celkové podobě, lokálně dochovaném architektonickém a materiálovém pojetí v dané části Vinohrad.

Jak je uvedeno v textové části předložené dokumentace, cit.: „Řešené území leží při severní hranici podél ulice Jana Masaryka, při východní hranici leží podél ulice Americká, při jižní hranici řešené území sousedí s bytovou rezidencí „Americká Park“, při západní hranici sousedí s pozemky „Vily Osvěta“. Jedná se o převážně plochý pozemek mírně se svažující k jihu až jihozápadu. Řešené území se nachází na pomezí mezi souvislou blokovou zástavbou Vinohrad a roztroušenou volnou zástavbou v zeleni, která se nachází ve svahu v pásmu mezi Grébovkou, Kleovkou a Zvonařkou. Uliční fronta v bloku Jana Masaryka x Americká x Na Kleovce je nesouvislá, tvořená soliterními domy oddělenými vjezdy, vnitřek bloku je vyplněný zahradami, dalšími soliterními objekty a zpevněnými plochami pro parkování. Protější uliční frontu tvoří ještě souvislá bloková zástavba.“

Historicky se jedná o areál bývalé továrny „Josef a Jan Frič – dílna pro přesnou mechaniku“ s průčelím orientovaným do ulice Jana Masaryka a ukončeným dvorním traktem domu č. p. 233 orientovaným do ulice Americká. Jednalo se o výrobu jemné mechaniky a kontrolní přístroje pro technickou praxi. Z počátku se formou dílenské výroby, později zde vznikla malá továrna. V letech 1914–1922 navrhl architekt Jaroslav Pelc stavební úpravy domu bratrů Fričových (čp. 233). Další dostavby se uskutečnily po znárodnění pro podnik METRA, schválené plány pochází z roku 1948 a poté v roce 1973. Po roce 1989 byly objekty navraceny rodině původních majitelů. V současné době jsou objekty užívány pro výrobu, či nejsou využívány vůbec. V ploše dvora je umožněno parkování vozidel.

č.p. 257

Dům původně o třech nadzemních podlažích doplněný v roce 1923 o nástavbu plného patra byl vybudován v eklektickém slohu při uliční čáře dnešní ulice Jana Masaryka. Nástavbou o jedno plné podlaží nebyl narušen historizující vzhled domu, který je z podstatné části dodnes dochován. Objekt vilového charakteru původně vystavěný pro pana Modřického majitele dalších objektů v areálu čp. 195 a čp. 233 byl postaven podle plánů stavitele Josefa Flašky. Plánová dokumentace je datována rokem 1884. Dochovány jsou interiérové prvky schodiště, některé dveřní výplně, okna a dlažby. Stropní konstrukce nad částečným 1. PP jsou cihelné klenbové. Stropní konstrukce vyšších podlažích jsou převážně dřevěné trámové, částečně nespalné. Střešní konstrukce je valbová, tvořená dřevěnou tesařskou konstrukcí vaznicového

krovu. V roce 1936 bylo v části 3.NP změněno užívání na dílnu. V dokumentech z 50.let minulého století již prakticky ve všech podlažích figurují výrobní prostory a kanceláře. V letech 1957-9 je zrealizována galvanovna.

č.p. 233

Dům při ulici Americká si až na nesymetrické přestavby střechy zachoval historizující vzhled. Ještě před vlastní realizací domu pro Josefa Modřického zde stával od roku 1871 starší objekt. Z plánů přestavby stavitele Josefa Flašky z roku 1883 je zřejmé, že část obvodového zdiva zahrnul do nové stavby. Pro nově navržený dům byly využity původní konstrukce starší stavby včetně subtilních základů a stěn. Výškově byl členěn na 1. PP a 3. NP, přičemž ve 3. NP byla půda. V roce 1905 byla provedena jednopodlažní přístavba na SZ straně, která dnes hmotově propojuje objekt se sousedním objektem Americká 5. Dochovány jsou interiérové prvky schodiště, některé dveřní výplně, dlažby) z fasády je dochována především uliční a boční fasády, dvorní byla znehodnocena mladšími přístavbami.

V letech 1914, 1922 atd. byl objekt postupně zvyšován o části nástavby 3.NP. Postupně se bytové využití změnilo na výrobní a kancelářské prostory. V roce 1932 a roce 1948 byla provedena přístavba do dvora a následně její nástavba. Konstrukčně se jedná o stěnový zděný systém (podélný). Stropní konstrukce nad 1. PP a 1 .NP jsou cihelné klenbové. Stropní konstrukce nad 2. NP jsou dřevěné trámové. Střešní konstrukce byla původně valbová, tvořená dřevěnou tesařskou vázanou konstrukcí vaznicového krovu, dnes je spíš sedlová.

Stavba bez č. p.

Stávající stavba je částečně přízemní a částečně dvoupodlažní budova, na pozemku č. 1277/1 s průčelím do ulice Jana Masaryka. Tato budova je konstrukčně spojena s objektem na sousedním pozemku 1280. Jedná se o bývalou provozní budovou továrny, která prošla četnými stavebními úpravami, fasáda do dvora byla znehodnocena výměnami výplní otvorů. Výtvarně a historicky zajímavé je uliční průčelí do ulice Jana Masaryka s portálem a luxferami.

K demolici technických objektů bez č. p. a č. ev. v ploše dvora mezi objekty č. p. 257, 233 a 195 mezi ulicemi Americká a Jana Masaryka a dvorního objektu náležejícího k č. p. 233 vydal MHMP OPP závazné stanovisko S-MHMP 1949150/2019 ze dne 23. 11. 2020 s výrokem přípustné bez podmínek.

K demolici vily č. p. 195 vydal MHMP OPP závazné stanovisko S-MHMP 388823/2022 ze dne 3. 5. 2022 s výrokem přípustné za dvou podmínek.

Nyní předložený návrh ve stupni DUR vychází z výše uvedeného doporučení Sboru expertů a četných konzultací záměru s MHMP OPP. Plocha areálu je z části zastavěna, nacházejí se zde administrativní budovy, průmyslový objekt a drobnější stavby garáží a skladů, zbylá volná plocha je zpevněná a slouží k parkování. Stavby č. p. 275 a 233 a stavba bez č. p. zůstávají zachovány a jsou stavebně upravovány, u vyšších objektů nástavbami se zachováním tvarů valbových střech cca dle výchozího stavu a u nižšího objektu redesignem fasády. U vyšších staveb jsou nástavby řešeny záměrně jako viditelné soudobé, ale za použitá tradičních materiálů, které nebudou pro stavby samotné, ani jejich okolí rušivé. Součástí jsou i dispoziční úpravy jednotlivých budov dle podrobností dokumentace se zachováním hodnotných prvků veřejného interiéru. V ploše dvora na místě odstraňované vily je na technologické podnoží navržena stavba bytového domu, který bude většinou pro pohledy z ulice skryt za stávajícími vyššími stavbami, nicméně jeho výškové dimenze jsou obdobné výškám v okolí obvyklým, hmota je rozdělena do dvou částí a spojovacího krčku. Celkové vyznění vnitřní urbanistické struktury areálu je navrženo jako kompozice solitérních staveb v zeleni, což odpovídá i charakteru okolní části

památkové zóny, kde je tento princip již aplikován a nedochází tedy k poškození předmětu ochrany či vybočení z dlouhodobé stavební praxe. Využití areálu má být s čistě bytovou funkcí. Nárůst zastavěné plochy je oproti výchozímu stavu navýšen o 28,12 %, což je hodnota blízká se horní mezi standardně akceptované povolovací území MHMP OPP (20-30 %) a MHMP OPP ji akceptuje jako limitní hodnotu pro úbytek rostlého terénu v areálu i pro další stupeň projektové dokumentace ke stavebnímu povolení.

Kontaminované plochy (způsobeno předchozím užíváním areálu) mají být průběžně dekontaminovány postupem dle dokumentace. Pozitivním bodem návrhu je nárůst plochy zeleně na rostlém terénu či na konstrukci překryté souvrstvím s mocností zeminy větší než 2 m, a to ze stávajících 83 m² na 1701 m². Dále je součástí návrhu zeleň na souvrství s mocností menší než 2 m, a to v ploše více jak 1000 m². Sekce B1, B2 a střecha stavby E mají navrženy zelené střechy. V současné době jsou volné plochy areálu téměř zcela se zpevněnými povrchy, většinou živičnými.

Ve vztahu k předmětným objektům a areálu je základní potřebou společnosti ve smyslu čl. 2 výše citované vyhlášky potřeba bydlení. Nástavbami a podkrovními vestavbami a novostavbami bytových domů vzniknou byty a předmětný areál bude společensky zhodnocen i ve smyslu ustanovení čl. 4 odst. c) výše citované vyhlášky, tedy funkčně a technicky a standard bydlení v lokalitě bude zvýšen na úroveň odpovídající druhé dekádě dvacátého prvního století.

K podmínkám, kterými MHMP OPP omezil provedení záměru žadatele MHMP OPP uvádí následující odůvodnění:

Ad 1 a 2)

Provedení dokumentace stavby a průzkumných prací v rozsahu dle podmínky stanovil MHMP OPP jako základní podmínku pro navazující stupeň projektové dokumentace. V souladu se současným stupněm poznání v oboru památkové péče je nutno při provádění úprav a obnovy hodnotných konstrukcí a povrchů vycházet z původního, průzkumem doloženého řešení, alternativně dochované dokumentace (plánová, fotografická).

Ad 3)

Vstup novodobých materiálů do systému historické stavby by měl být užíván jen na konstrukce nové, či tomuto systému uzpůsobené v rámci technologické přípravy stavby. U obnovy historicky hodnotných konstrukcí a povrchů MHMP OPP požaduje použití tradičních materiálů a technologií po jejich vyhodnocení v rámci doložených průzkumů apod. Kupř. žití armovacích sítí, podmínkových nárožníků u historické stavby není vhodné. Omyvatelné, ale prodyšné nátěry lze akceptovat pouze v provozním zázemí areálu, kde je to bezpodmínečně nutné. Veškeré detaily navržených materiálů je nutné posoudit jednotlivě dle konkrétního místa a v souvislosti s výsledky sondážních průzkumů.

Ad 4)

Detailní řešení povrchů není součástí dokumentace v rámci jejího stupně, nicméně MHMP OPP zde již nyní uvádí tuto podmínku pro případnou eliminaci nejasností do navazující projektové přípravy, z doložených půdorysů je zřejmé, že zásahy do veřejných interiérů staveb jsou navrhovány. Původní hodnotné dlažby veřejných interiérů by měly být zachovány, případně obnoveny ve stávajících parametrech dle podmínky.

Ad 5)

MHMP OPP akceptuje úpravy fasád sekce E, nicméně při zachování větších ploch celistvých fasád, než je navrhováno. Okna by měla být zmenšena, především zúžena, aby byl zachován požadovaný industriální charakter stavby včetně tradičního řešení detailů, což

Ad 6)

Předložená dokumentace uvádí vemeny oken u historických staveb, proto je MHMP OPP do navazujícího stupně dokumentace požadováno doložení detailní výkresové dokumentace

nových výplní s veškerými náležitostmi (pohledy M 1:20, svislý a vodorovný řez M 1:5, okótování viditelných prvků, plošné členění, velikost zasklených ploch, výkres původních prvků, které poslouží jako vzory pro výrobu nových či aditivně přidávaných výplní. Nová okna, resp. dveře v nových polohách by měly být u historických staveb v původních podlažích vyrobeny z masivního dřeva tradičními postupy a technologiemi a detaily bez užití typových europrofilů a eurodetailů, bez novodobých prvků kupř. drážek ve spojích při napojování jednotlivých ráků oken, tzn., že spoje musí být řešeny tradičně na sraz, a to pro obnovení historického charakteru budovy, proto MHMP OPP stanovil tuto podmínku k materiálu a konstrukčním detailům prvků. Užití dvojskla u výplní je možné, pokud budou profily posíleny do hloubky, nikoli do šířky. Užití trojskla je na historických částech staveb nepřijatelné. Kování je požadováno tradiční mosazné, závěsy byly historicky vždy řešeny pod krycí nátěr v barvě rámu, což MHMP OPP požaduje provést taktéž, pro zachování pohledových kvalit výplně. U nových výplní MHMP OPP požaduje doložení detailů taktéž. Kvalitní truhlářské zpracování je požadováno i u nových oken v sekci C (bez eurodetailů viz výše).

Ad 7)

MHMP OPP po náležitém posouzení návrhu usoudil, že navržený počet oken lze v této podobě akceptovat. U uliční střešní roviny sekce C požaduje dodržení celkové plochy prosvětlení střešní roviny do 20 % její plochy. Ateliérová okna v bočních valbách mají být kryta pevnou žaluzií, která musí být osazena v rovině střechy, proto lze návrh akceptovat. MHMP OPP žadatele upozorňuje, že pokud by žaluzie na těchto oknech umístěny nebyly, nebylo by možné je zde realizovat v navržených dimenzích. Nevhodně velká, či nevhodně osazená ateliérová okna by byla rušivým zásahem do plochy střešní roviny střechy a dále i rušivým elementem při dálkových pohledech, což žaluzie eliminují. Dále MHMP OPP požaduje doložení konkrétních velikostí a způsobu osazení všech oken, tabulky by měly být v podmínkou stanovených velikostech a otvírání lze akceptovat pouze ve spodní řadě a ob jedno pole, rámy by měly být řešeny jako konstrukční a subtilní prvky. Dále je nutno dodržet minimální odstup 1100 mm od nárožních krokví a úžlabí, a to dle ustálené povolovací praxe MHMP OPP. Jedná se o standardní požadavek MHMP OPP u střešních a ateliérových oken. Barevnost nejen oplechování, ale i ráků oken by měla být shodná s barevností střešní krytiny. Totéž se týká všech střešních oken ve všech střešních rovinách.

Ad 8)

U skleněných ploch výplní MHMP OPP požaduje užití antireflexní povrchové úpravy materiálu. Není žádoucí, aby jeho prosklené části způsobovali nechtěné výrazné světelné reflexy ať již v blízkých či dálkových pohledech. Jedná se o standardní požadavek MHMP OPP u tohoto typu výplní v památkově chráněných územích.

Ad 9, 11, 12 a 13)

Výběr vhodného a kvalitního materiálového a barevného řešení pláště jako celku u všech sekcí je důležitým a sledovaným předmětem zájmu státní památkové péče, který se spolupodílí na výrazu architektury nemovitosti. Nejen s ohledem na výše stanovené podmínky a vlastní předmět ochrany, ale i s ohledem na vizuální soulad s historickými konstrukcemi nižších podlaží u sekcí A a C, potažmo blízkost sekce B k okolním stavbám v areálu je MHMP OPP požadováno předložení již detailního řešení s důrazem na vhodné zakomponování fasád, či jejich částí a dále i prvků v přímém kontaktu s uličním parterem do okolního prostředí památkové zóny. K tomuto se váže i vnitřní plocha a prostředí areálu, kde je nevhodné umísťovat, a to především k historickým stavbám prosklené dělící stěny. Dále je nutno doložit konkrétní návrh řešení zpevněných povrchů, kde je preferován kámen či tvarově jednoduchá betonová dlažba a návrh výsadby, která bude dané prostředí vhodně doplňovat. Po obvodu by na rostlém terénu měly být vysazeny vyšší stromy.

Ad 10)

Předložená dokumentace uvádí ozelenění střešní partie sekce B, což je v současné době u novostaveb běžným požadavkem v rámci udržitelnosti životního prostředí a hospodaření s vodou. MHMP OPP toto řešení u novostaveb v posledních letech u novostaveb akceptuje, pokud není daným konkrétním návrhem (ozelenění střešní partie) negativně dotčen předmět památkové ochrany, zde jmenovitě charakter střešní krajiny dané části města. Stavba je navržena v rozvolněné části města se zahradními plochami. Ve smyslu negativního kontrastu blízkých pohledů z úhlu běžného chodce i pohledů vzdálených se nejedná o rušivý prvek. MHMP OPP ovšem akceptuje pouze zeleň v její extenzivní formě, kde není předpoklad vysokého vzrůstu běžně užívaných kultivarů. Jakýkoliv návrh zeleně vyššího vzrůstu by byl ze strany MHMP OPP shledán jako vyloučený. MHMP OPP upozorňuje na nutnost doložení konkrétního návrhu výsadby do dalšího stupně projektové dokumentace.

Předložený návrh není v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území, neboť realizace předloženého záměru neohrozí hodnoty památkové zóny, tj. její urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu a z hlediska památkové péče je tedy akceptovatelný při respektování stanovených podmínek.

MHMP OPP upozorňuje žadatele, že závazná stanoviska vydaná MHMP OPP jsou platná, pokud se nezmění předmět žádosti a navrhovaných prací. Ke všem novým požadavkům či úpravám řešení a novým skutečnostem zjištěným během stavby si musí vlastník (správce, uživatel) nemovitosti dle § 14 odst. 2 zákona předem vyžádat závazné stanovisko MHMP OPP.

Zamýšlená stavební činnost se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bude další stupeň projektové dokumentace předložen MHMP OPP k projednání dle ustanovení § 14 odst. 2, 3, § 44a odst. 3 cit. zákona. Součástí této dokumentace budou okótované výkresy (půdorysy, řezy), technická zpráva s popisem navržených prací, s uvedením materiálů nových prvků a jejich rozměrů, detailní výkresy výplní otvorů jak ve fasádách, tak i ve střeších (materiál, členění, rozměry prvků a jejich barevná povrchová úprava).

K projektové dokumentaci pro ohlášení nebo pro vydání stavebního povolení bude přiložen stavebně historický průzkum včetně pasportu uměleckořemeslných prvků s určením, jak bude s historickými prvky v novém dispozičním uspořádání naloženo. Tato povinnost vyplývá z přílohy č. 5 k vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, bod B č. 1 písm. b).

Podle § 29 odst. 2 písm. b), § 44a odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 136 odst. 1 a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, je toto závazné stanovisko úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto závaznému stanovisku **nelze** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu **podat samostatné odvolání**, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 6 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. **Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání**, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 7 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

v z. Ing. Ivana S í b r t o v á
vedoucí oddělení státní správy památkové péče

Mgr. Jiří S k a l i c k ý
ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

I. Doručuje se do vlastních rukou:

Mgr. Karel Štochl, [REDACTED]

II. Na vědomí:

OVýs ÚMČ Praha 2

NPÚ, územní odborné pracoviště v Praze

III. MHMP OPP - spis

