

- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch. Zdeňka Kolářová

MHMP 840724/2018

236 002 041

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 12/0

S-MHMP 622113/2017 Kolářová

Datum:

30.05.2018

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 vlastníka dotčené nemovitosti, kterým je společnost PeluPro s.r.o., Kroftova 415/10, Praha 5, IČ 035 22 326, kterou podal

[redacted] v zastoupení na základě plné moci ze dne 1.6.2017, o vydání závazného stanoviska ve věci **rekonstrukce a stavebních úprav nemovitostí č.p. 808, k.ú. Strašnice, ul. Na Ořechovce 68, Praha 6,**

který je v památkové zóně Vilová kolonie Ořechovka, prohlášené vyhláškou č. 15/1991 Sb. o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany,

spočívající v úpravách s následujícími podrobnostmi:

rekonstrukce, nástavba a přístavba objektu vily vč. úpravy plotu a zahrady, kdy jsou navrženy následující práce:

- úprava střechy, podzemní objekty a dostavované objekty:

- stanová střecha objektu bude demontována,
- bude provedena nástavba objektu o dvě podlaží v úrovni 3. a 4. NP při zachování celkové výšky, 4. NP bude provedeno jako ustupující, na ustoupených plochách tj. na střeše 3. NP terasa;

- okna doplňovaných částí - hliníková s izolačním dvojsklem,
- úprava terénu v zahradě, přístavba členitého podzemního objektu v úrovni 1. PP orientované do zahrady vily o celkové velikosti cca 15,5 x 24 m, spojení se suterénním domu chodbou cca 10 m dlouhou, šíře 2,8 m,
- náplň podzemní přístavby - krytý bazén, fitness, sauna, technické místnosti, propojení se stávající garáží v zadní části zahrady – má příjezd z ul. Lomená, je zde výstup do zahrady a do ulice Lomená;
- podzemní přístavba - prosvětlení 3 ks kruhových stropních světlíků max. průměru 1,5 m a velkoformátovými okny před kterými je snížený terén - okna tvoří 12145 mm širokou prosklenou stěnu od bazénu s orientací směrem k domu; přístupová hala (m.č. 016) prosvětlena cca 4,5 m širokou prosklenou stěnou směrem na sever se sníženým terénnem před ní; místnost fitness prosvětlena cca 4,5 m širokou prosklenou stěnou směrem na sever s orientací na přístupové zahloubené schodiště na zahradu; svislé nadzemní zdi přístavby provedeny z režných šedých cihel, střecha přístavby – krytí zeminou se zelení;
- přístavba vily směrem do zahrady - v 1. PP a 1. NP, půdorysné rozměry v 1. NP 9,35 x 3,58 m, 1. NP přístavby má celoprosklené obvodové stěny, střecha využita jako terasa s trubkovým zábradlím;
- záměr kácení poškozených dřevin v zahradě (Picea abies, Juglans regia, Prunus armeniaca, Prunus Mahaleb);
- vlastní vila - úpravy fasád bez zateplení, změny polohy a velikosti stávajících oken, výměna okenních výplní:
 - severovýchodní fasáda - nahrazení stávajícího okna v 2. NP trojicí oken francouzských s výstupem na terasu, nahrazení oken schodišťového rizalitu dvěma většími dvoukřídlými okny;
 - severozápadní fasáda - nahrazení stávajících oken dvěma většími dvoukřídlými v souvislosti s vestavbou výtahu v interiéru;
 - jihozápadní fasáda - nahrazení stávajících oken většími, změna členění a velikosti balkonových dveří, změna zábradlí balkonů;
 - jihovýchodní fasáda - výměna dvou oken vpravo na za větší nečleněná;
 - vnitřní dispoziční změny ve všech podlažích a související úpravy;
- přístavba garáže - při boční severozápadní fasádě objektu v úrovni 1. PP – rozměry cca 9,3 x 10,6 m, vzdálenosti za uličním oplocením cca 5 m, částečně zapuštěna do terénu - nad stávající úroveň terénu vystupuje cca 1,5 m a více;
- před domem - kryté loubí - deska 4,7 x 5 m s kruhovým otvorem ve výšce 2,5 m, nad vstupem do domu;
- před uliční fasádou - snížení úrovně terénu o 40 až 120 cm;
- přestavba oplocení objektu - zachován jeho charakter, podezdívka a sloupky z líčových cihel, dřevěná plotová pole se svislými prkny v rámu, před vstupem do domu plně vyzděno jedno pole s el. skříní, pole před garáží širší a posuvné, branky pro vstup a popelnice přesunuty do pravé části uličního oplocení (při pohledu z ulice), plot východní hranice pozemku v části přiléhající k ulici Lomené přechází v pínou stěnu s garážovými vraty do původní garáže,

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 projektové dokumentace pro územní řízení „Vila Na Ořechovce 808/68 – stavební úpravy a přístavba domu, plot a zahrada, Na Ořechovce 808/68, 162 00 Praha 6 – Střešovice, parc.č. 1899, 1900, 2124/1, 2124/2 k.ú. Střešovice (okres Praha)“, kterou zpracovala společnost [REDAKCE]

[REDAKCE] a upravená 09/2017 je z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustná** za těchto základních podmínek:

1. Bude zpracována výkresová dokumentace detailů fasády, otvorových výplní a jejich úprav, zábradlí ve fasádách aj. vč. konstrukčního, materiálového a barevného řešení, odvíjející se od původního stavu a bude předložena MHMP OPP v procesu vydání závazného stanoviska v dalším stupni projektové dokumentace. Nová, měněná i doplňovaná okna stávajícího objektu budou dřevěná špaletová, budou respektovat profilaci, členění i způsob osazení původních oken. Užití hliníkových oken je možné jen u nově zřizovaných velkoformátových otvorů v severovýchodní (zahradní) fasádě a v přístavbách.
2. Bude zpracována detailní výkresová dokumentace přestavovaného oplocení do ulice Na Ořechovce, dokumentace loubí a zpevněných ploch vč. úpravy čela garáže a vstupu na zahradu do ulice Lomená, a spolu s konstrukčním, materiálovým a barevným řešením a bude předložena MHMP OPP v procesu vydání závazného stanoviska v dalším stupni projektové dokumentace.
3. Bude zpracována výkresová dokumentace návrhu zahradních úprav a bude předložena MHMP OPP v procesu vydání závazného stanoviska v dalším stupni projektové dokumentace.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 19.4.2017 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené stavby, údržovacích prací a stavebních úprav předmětné nemovitosti v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- výpis z katastru nemovitostí, plnou moc, výpis z obchodního rejstříku, živnostenský list, projekt identifikovaný

MHMP OPP požádal dne 5.5.2017 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. 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-311/35403/2017 ze dne 5.6.2017, které MHMP OPP obdržel dne 5.6.2017. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje:

přípravu prací, uvedených pod bodem A) za vyloučenou (stavební úpravy, požadující zachování stávající střechy nebo jen její minimální úpravu) ...z důvodu poškození vlastní kompozice vily, deformace objektu dvoupodlažní nástavbou s praktickým odstraněním původní střešní krajiny a narušením skladby střešní krajiny daného historického celku, kde hmota nástavby svým měřítkem v této památkové zóně nemá opodstatnění a představuje nežádoucí rušivou úpravu...důvodem je i podzemní objekt v zahradě, který popírá princip zahrady a deklasuje zeleň na konstrukci...a poukazuje na...z hlediska památkové péče je žádoucí, aby případná přestavba svým architektonickým výrazem a řemeslnými prvky přirozeně doplnila a respektovala původní objekty zástavby památkové zóny...,

a přípravu prací, uvedených pod bodem B) realizovatelnou za následujících podmínek (ostatní stavební úpravy):

1. Projektová dokumentace v dalším stupni (DPS), řešící přesně konstrukci garáže, zastřešení, povrchy fasád, vrata apod. bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení.
2. Projektová dokumentace v dalším stupni (DPS), řešící přesně konstrukci případné zahradní přístavby, zastřešení, povrchy fasád apod. bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení.
3. Projektová dokumentace v dalším stupni (DPS), řešící přesně rekonstrukci stávajícího objektu, úpravy oken, balkonů, zábradlí apod. bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení s tím, že úpravy původních fasád by měly maximálně respektovat původní stav a navázat na řešení rozšíření 3. NP. Nová okna budou dřevěná špaletová respektující profilaci a členění původních oken.
4. Projektová dokumentace v další stupni (DSP) řešící podrobně oplocení včetně barevnosti bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení.
5. Variantní návrhy úpravy zahrady, ev. její zástavby, budou předloženy NPÚ ÚOP PR k posouzení včetně ev. rekonstrukce stávajících garáží v ulici Lomená a vstupu z té strany.

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 11.7.2017. K podkladům uplatnil následující námitky, kdy k jednotlivým pracím ve vyloučené části A uvádí:

- nahrazení stanové střechy dvěma podlažními v úrovni 3. a 4. NP při zachování celkové výšky...vila je mimo původní zastavovací plán Ořechovky...lokalita a její architektonická kvalita je poznamenána okrajovou polohou...přítomností nevhodných a nekvalitních přestaveb z minulých let ...jsme si vědomi citlivosti zásahu ve střešní rovině, ale...krov není s největší pravděpodobností původní...jeho technický stav je špatný i s ohledem na užití dutinových cihel...potvrzuje se teze, že vikýře byly přistavěny dodatečně...rozpor mísení

- funkcionalistického vzhledu se vzhledem klasické městské vilky...rádi bychom podpořili funkcionalistický charakter objektu, blízký i okolním stavbám v bezprostředním sousedství...snažme se vrátit noblesu a důstojnost i do této okrajové části, která je poznamenána nejen přítomností železniční trati, ale také nedokončení původního urbanistického záměru...cesta k výslednému detailu bude dlouhá a náročná (viz příloha 3 a 4 – souhlasné stanovisko Komise UR Praha 6);*
- 4. NP ustupující, na ustoupených plochách, tj. na střeše 3. NP plochy zelené střechy a terasa...*souhlasíme částečně...řešení odpovídá i charakteru zástavby okolí, ustupující podlaží nepřekračují ...stávající výšku hřebene střechy...místo zelené střechy navrhujeme realizovat plochou střechu;*
 - *kácení všech stromů s výjimkou 7 ks v rozích parcely... souhlasíme částečně...dendrologický posudek neshledal na zahradě žádné významné stromy...dům má již dnes otevřené komponovanou zahradu bez stromů uprostřed...dřeviny vesměs dosahují vysokého věku, to se odráží na zdravotním stavu...průměrné sadovnické hodnoty se sníženou vitalitou...rozhodli jsme se kácet jen nezbytně nutné stromy v jz. a střední části...bude projekt sadových úprav a celkové obnovy zahrady...světlovody navrhujeme zmenšit do Ø 1 m (viz příloha č. 1);*
 - *zvýšení terénu v zahradě, přístavba členitého podzemního objektu v úrovni 1. PP na zahradě o celkové velikosti cca 12,5 x 24 m, spojené se suterénem domu chodbou cca 10 m dlouhou, v přístavbě krytý bazén, fitness, sauna, technické místnosti, součástí je stávající garáž v zadní části zahrady, prosvětleno 3 ks kruhových světlíků o průměru 1,5 m a velkoformátovými okny před kterými je snížen terén: 12 m široká prosklená stěna od bazénu směrem k domu, 5,5 m široká prosklená stěna z místnosti fitness, směrem na sever, svislé nadzemní zdi přístavby z režných šedých cihel...nesouhlasíme, upřesňujeme...celkový podzemní objekt tvoří z části stávající objekt garáží na podzemku parc.č. 124/2 a z části stávající suterén stavby stojící na pozemku parc.č. 1899...došlo k navýšení podzemní části jen o cca 240m²...z důvodů vyrovnání terénních nerovností, vytvořením terénních teras, ale i snahou schovat pod terén i stávající objekt garáží o ploše cca 68m² došlo lokálně k mírné úpravě stávající nivelety zahrady...návrh zmenšuje stávající zpevněnou plochu okolo domu z původních 198m² na 99m²... došlo ke snížení zpevněné plochy o více jak 168 m² a navýšení plochy podzemí o cca 250m² ... v zahradách vilové kolonie mají tradici bazény, kurty apod. ...lze si představit suterénní sportovní zázemí v rozsahu, jaký umožňuje zachování převážné části rostlého terénu. Zahrada na rostlém terénu zůstává v ploše více jak 53% celkové plochy pozemků. Zastavěná plocha zůstává téměř nezměněna, a to ve výši 216,7m² což odpovídá cca 16% plochy pozemků. Ostatní části jsou části podzemní. (viz příloha č. 2);*
 - *zateplení obvodového pláště...bez námitek a návrhů. Je možné realizovat bez zateplení.*
 - *na střeše venkovní jednotka chlazení...částečně souhlasíme...bude schována za konstrukci komínů. Přimlouváme se za řešení, kdy jednotka zůstane nahoře, ale schována za konstrukce komínů a instalačních šachet a nebude tak vůbec vidět.*

K části uvedené pod B – jednotlivé podmínky:

1, 2, 3, 4, 5 - *souhlasíme bez námitek a návrhů.*

Dne 12.9.2017 žadatel doplnil upravenou a ve sporných bodech přepracovanou projektovou dokumentaci (úprava % zastavěnosti pozemku, zmenšení suterénních prostor vně objektu, úprava členění nových výplní přístavby, řešení detailů nových zábradlí přístavby aj.).

Na základě tohoto doplnění MHMP OPP požádal dne 18.9.2017 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), o zpracování nového písemného vyjádření k předloženému upravenému 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-311/73625/2017 ze dne 20.10.2017, které MHMP OPP obdržel dne 20.10.2017. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje:

přípravu prací, uvedených pod bodem A) za vyloučenou ...z důvodu naprosté deformace hmoty objektu a praktického odstranění původní střešní krajiny...střeška stanová, variantně valbová je pro daný historický urbanistický celek charakteristická...hmota nástavby svým měřítkem nemá architektonické – hmotové opodstatnění a představuje nežádoucí a rušivou stavební úpravu...koncepte Vilové kolonie Ořechovka jako zahradního města předpokládala šikmé střechy s červenou pálenou krytinou...později se objevil typ s velkými pochozími terasami a kratšími šikmými střechami...ploché střechy pozdějších přestaveb s plochou střechou nečiní z tohoto typu zde samozřejmost...nástavba dvou pater radikálně mění, resp. zvětšuje hmoty domu...zvětšení obytných prostor by znamenalo neblahý precedent v památkově chráněném území...a trvá na výhradách k nahrazení původních střeš navrženou dvoupodlažní nástavbou.

a přípravu prací, uvedených pod bodem B) realizovatelnou za následujících podmínek:

1. Projektová dokumentace v dalším stupni (DPS), řešící přesně konstrukci garáže, zastřešení, povrchy fasád, vrata apod. bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení.
2. Projektová dokumentace v dalším stupni (DPS), řešící přesně konstrukci příp. zahradní přístavby, zastřešení, povrchy fasád apod. bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení.
3. Projektová dokumentace v dalším stupni (DPS), řešící přesně rekonstrukci stávajícího objektu, úpravy oken, balkonů, zábradlí apod. bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení, s tím, že úpravy původních fasád by měly maximálně respektovat původní stav a navázat na řešení rozšíření 3. NP. Nová okna budou dřevěná špaletová respektující profilaci a členění původních oken. Fasádní otvory jihovýchodní a jihozápadní fasády budou mít stejnou pozici jako původní. Užití hliníkových oken je možné jen na velkoformátových otvorech nově zřizovaných v severovýchodní fasádě.
4. Projektová dokumentace v další stupni (DSP) řešící podrobně oplocení včetně barevnosti bude předložena NPÚ ÚOP PR k posouzení.
5. Návrh zahradních úprav bude předložen NPÚ ÚOP PR k posouzení včetně ev. rekonstrukce stávajících garáží v ulici Lomená a vstupu z té strany.

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 1.11.2017. K podkladům uplatnil následující námítky, kdy k jednotlivým pracím ve vyloučené části A uvádí:

-...vila se nachází mimo původní zastavovací plán Ořechovky architektů Jaroslava Vondráka a Jana Šenkýře...lokalita a její architektonická kvalita je poznamenána nejen svou okrajovou

polohou a přítomností železniční trati, ale i řadou nevhodných a nekvalitních přestaveb z minulých let...

-...uvědomujeme si nejen urbanistický význam lokality i vazby, které musí zůstat zachovány. Jsme si vědomi citlivosti zásahu ve střešní rovině, ale činíme tak po velikém uvážení i s ohledem i na klesající kvalitu okolní zástavby...při zkoumání stávající konstrukce krovu jsme zjistili, že krov není s největší pravděpodobností původní...že byl dodatečně upravován...jeho samotný stavebně technický stav je špatný... dutinové cihly...výška parapetů oken v podkroví je 1250 mm u menších oken je 1700...mohlo by potvrdit tezi, že vikýře byly přistavěny dodatečně.

- Sám dům vykazuje určitý rozpor i ve svém vnějším vzhledu, kdy se v něm mísí funkcionalistický vzhled a vzhled klasické měsíkové vilky.

- Dům byl postaven v první polovině 20. století s prvky funkcionalismu a rádi bychom navrženou změnou stávající střešní nástavby podpořili funkcionalistický charakter objektu, který je blízký i okolním stavbám v bezprostředním sousedství...členěním nástavby se snažíme nahradit a naladit na pestrost původní střešní krajiny, ale i na pestrost individuálního řešení charakteristickou pro tuto vilovou čtvrť. ...vrátit noblesu a důstojnost i do této okrajové části Ořechovky, která je poznamenána nejen přítomností železniční trati, ale také nedokončením původního urbanistického záměru zastavení této lokality. Navrhované řešení se snaží zachovat pestrost členitosti střešní roviny, řešení odpovídá i charakteru zástavby v okolí. Ustupující podlaží nepřekračují svou výškou stávající výšku hřebene střechy a odpovídají charakteru okolní zástavby. ... cesta k výslednému detailu bude dlouhá a náročná, ale že je možná.

- K záměru bylo vydáno souhlasné stanovisko Komise UR Praha 6 (viz. příloha č. 1).

K části uvedené pod B – jednotlivé podmínky:

1, 2, 3, 4, 5 - souhlasíme bez námitek a návrhů.

Uplatněné námítky a návrhy MHMP OPP akceptuje, s názorem NPÚ ÚOP PR na vyloučení stavební úpravy, požadující zachování stávající střechy nebo jen její minimální úpravu, se neztotožnil a ve svém závazném stanovisku navrženou dvoupodlažní nástavbu se změnou tvaru střechy připustil. Obdobně řešené objekty, nepatřící do původního jádra Vilové kolonie Ořechovka, se zde běžně vyskytují v jejích okrajových částech, což je i daný případ. Kompoziční princip, užívající ploché střechy, tedy v daném místě nelze hodnotit jako cizorodé a z památkového hlediska, nevhodné řešení. Dotčená stanová střecha, která je ve špatném technickém stavu, není s největší pravděpodobností původní konstrukcí. Střecha v navrhované podobě spolu s ustupujícím podlažím dodržuje svou výškou stávající výšku hřebene střechy a odpovídá charakteru okolní zástavby. MHMP OPP se nedomnívá, že by charakter celého území i jeho dílčích částí byl touto navrhovanou úpravou dotčen a narušen.

Rekonstrukce, úprava i dostavba objektu jsou nepopíratelným právem vlastníka, které MHMP OPP v daném případě (památkově chráněném území) může pouze omezit podmínkami, vycházejícími z předmětu ochrany, kdežto vyloučit lze teprve až úpravy, výrazně jej poškozující (Nejvyšší správní soud, rozsudek – viz. judikát č.j. 7As43/2009-52).

ale co 2
sklady a on
ani kvě

MHMP OPP připustil rovněž navrhované podzemní stavby, neboť novostavba podzemí je v terénu dostatečně hluboko zahloubená, umožňující osázení vegetací na její střeše. Primární funkcí novostavby je zejména propojení objektu se stávající garáží v zadní části zahrady, kdy tato část je de-facto oddělena celým rozsáhlým blokem přilehlých vil se zahradami (má příjezd z ul. Lomená, je zde z této slepé ulice 2. vstup do zahrady), kdežto krytý bazén, fitness, sauna a technické místnosti jsou pouze přidruženy a na povrchu se neprojeví. Celková zastavěná plocha volného zahradního pozemku je 33 %, z toho přístavby nad terénem tvoří 3,9% a přístavby umístěné pod terénem pak 29,1%.

Navržená zastavěnost volné plochy zahrady vychází tedy na cca 33 % (z čehož je většina pod úrovní terénu), což je plocha v dlouhodobé historicko-urbanistické praxi přiměřená pro vilovou zástavbu nejen v památkově chráněných územích. V souvislosti s novým využitím pozemku zahrady MHMP OPP připomíná následující judikát - k otázce obnovy nemovitosti v plošně památkově chráněných územích – kde se v rámci judikatury (rozsudek č.j. 7 As 43/2009-52) vyjádřil také Nejvyšší správní soud, který mj. uvedl, že cit: "správní orgán musí při rozhodování na úseku památkové ochrany vždy pečlivě vážit, zda omezení vlastnického práva, kterým je i závazné stanovení, jakým způsobem vlastník nemovitosti nacházející se na území památkové rezervace smí, či naopak nesmí, tuto nemovitost opravit, upravit či přebudovat, je proporcionální veřejnému zájmu na zachování památkové hodnoty dané lokality. Zájem na památkové ochraně je totiž jen jedním z více zájmů veřejných a soukromých, které se střetávají, a tedy si vzájemně konkurují, v případech stavebních zásahů do nemovitostí. Vedle zájmu na památkové ochraně dané nemovitosti zde stojí také zcela legitimní zájem vlastníka nemovitosti na jejím ekonomicky udržitelném a dlouhodobě životaschopném využití, jakož i veřejný zájem na účelném uspořádání měst, v nichž se památková rezervace nachází, z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytvářejících komfortní životní podmínky. Památková ochrana tedy nesmí volit extrémní řešení nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy, práva či hodnoty, a musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany. " MHMP OPP je přesvědčen, že výše přijaté řešení uvedenými okolnostmi i svou povahou odpovídá závěrům, vysloveným v judikátu, a navrhované práce, při splnění uložených podmínek, připustil. Výrok tohoto závazného stanoviska je kompromisem garantujícím uchování předmětu ochrany a zároveň soulad všech částečně protichůdných veřejných zájmů.

Správní orgán musí při rozhodování na úseku památkové ochrany mimo jiné vždy zvážit jak památkovou hodnotu vlastního objektu, jeho umístění v daném území památkové zóny a jeho sounáležitost s ní, tak i zájem vlastníka nemovitosti na požadované opravy, úpravy a přebudování nemovitostí, které jej přirozeně vedou k ekonomicky udržitelnému a dlouhodobě životaschopnému využití nemovitosti. Památková ochrana tedy nesmí volit extrémní řešení (viz požadavek NPÚ ÚOP PR), nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy,

práva či hodnoty – musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany a zároveň obstojí v testu proporcionality.

MHMP OPP je přesvědčen, že přijaté navržené řešení uvedenými okolnostmi a svou povahou odpovídá výše uvedenému a navrhované práce, při splnění stanovených podmínek a jejich dořešení v dalším stupni projektové dokumentace, připustil. Výrok tohoto závazného stanoviska je kompromisem, garantujícím uchování předmětu ochrany a zároveň i částečně protichůdných veřejných zájmů. MHMP OPP má tedy za to, že navržené úpravy jsou v souladu s vyhláškou č. 15/1991 Sb. o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

V souvislosti s navrženým řešením uvádí MHMP OPP citaci z Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, č. 73/2000 Sb. m. s., která 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, která se vztahuje k projednávanému případu. Podle názoru MHMP OPP tak navržený projekt neodporuje ani podmínkám citovaného ustanovení ani zásadám legitimacy očekávání.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR č.j. NPÚ-311/73625/2017 ze dne 20.10.2017 v jeho části A) (nahrazení stanové střechy jedním plným a jedním ustupujícím podlažím s plochou střechou při zachování celkové výšky), ztotožnil se však s jeho podmínkami uvedenými v části B. Příprava prací, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínek, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

Nemovitost č.p. 808, k.ú. Střešovice, ul. Na Ořechovce 68, Praha 6, se nachází v památkové zóně Vilová kolonie Ořechovka, prohlášené vyhláškou č. 15/1991 Sb. o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Předmětem památkové ochrany dle vyhlášky HMP č. 15/1991 Sb., o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany, dle čl. 3 jsou v daném případě historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, urbanistická struktura, uliční interiéry, charakter objektu a pozemku, objekty, jeho exteriéry a zeleň.

Podmínky pro stavební a další činnost v dané památkové zóně dle čl. 4 této vyhlášky vedle požadavku na respektování a zhodnocování její základní funkce a zhodnocování urbanistické skladby území vyžadují, aby veškeré úpravy prostorů, ploch, území, staveb a zeleně směřovaly k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkové zóny, a při přestavbě, nové výstavbě a modernizaci zohledňovaly charakter a měřítko zástavby.

Předmětný objekt, postavený dle plánů Ing. L. Ullmana z r. 1932 ve spolupráci se stavitelem K. Tučkem, je situovaný při okraji dané památkové zóny. Jedná se o objekt obdélníkového půdorysu se zaobleným schodišťovým rizalitem, jedním částečně zapuštěným podzemním, dvěma nadzemními podlažími a dvoupodlažním podkrovím. Stanová střecha s nepůvodní pálenou krytinou, se čtyřmi pultovými nesourodými vikýři orientovanými do všech stran, kde v bočních vikýřích jsou balkonové dveře pro výstup na terasu a balkón. Uliční průčelí zdůrazněno dvěma balkony nad sebou, fasády hladké s masivní korunní římsou, soklovou římsou, římsami zvýrazněny také hrany desek balkonů a zídky pod zábradlím terasy. Dům stojí v přední části rozsáhlé zahrady s jednoduchou úpravou, při okraji dané památkové zóny. Jeho památková hodnota spočívá především v začlenění do urbanistické struktury zástavby vilové kolonie, jejíž centrum vzniklo na počátku 20. let 20. století a v architektonickém ztvárnění jeho exteriéru, který koresponduje se stylem okolní historické zástavby. Objekt se podílí na tvorbě historického prostředí dané lokality, vykazující významné a jedinečné kulturní hodnoty.

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

Podmínka č. 1 požaduje vedle řádné projektové dokumentace pro stavební řízení i předložení projektové dokumentace detailů některých jednotlivých konkrétních prvků, které je nezbytné z pohledu památkové péče posoudit z hlediska vhodnosti navrhovaných úprav. Doplněvané části musí respektovat materiálové, barevné, tvarové i detailní řešení celého objektu tak, aby se staly jeho nedílnou a nerušivou součástí, která s ním splyne v jeden celek. Při rekonstrukci vlastní historické části objektu je požadováno předložení detailní výkresové dokumentace zejména úpravy výplní, balkónů, teras a zábradlí ve fasádách objektu, navazující maximálně na původní stav. Současně je z pohledu památkové péče třeba, aby nová okna stávajícího objektu byla opětovně dřevěná špaletová, respektující profilaci, členění i způsob osazení původních oken a výplní. U nových prvků vč. doplňovaných je nezbytné postupovat tradičním způsobem tak, aby zásahy splynuly a přizpůsobily se dochované architektuře exteriéru domu. Užití hliníkových oken je pak možné pouze u nově zřizovaných velkoformátových otvorů v severovýchodní (zahradní) fasádě a v přístavbách, jasně přiznaných jako „doplněné“ prvky. Vzhledem k nezbytnosti posouzení výše uvedených prvků je proto požadováno jejich předložení v rámci dalšího stupně projektové dokumentace.

Podmínka č. 2 požaduje předložení detailní dokumentace upravovaného oplocení, vstupů a vjezdů jak do ul. Na Ořechovce, tak i do ulice Lomená (vč. úpravy čela garáže zde), rovněž požaduje předložení dokumentace nového loubí, zpevněných ploch aj. úprav. Tyto podklady potřebuje MHMP OPP k posouzení navrhovaných úprav, neboť nové řešení musí nezbytně zohlednit i současné bezpečnostní předpisy, event. nutnost zřízení pilířků pro HUP. Oplocení domu se dochovalo v převážné části v původní podobě v celé ulici Na Ořechovce. Jedná se o charakteristické oplocení s vyzdívanými sloupky a dřevěnými poli oplocení. Oplocení je třeba obnovit v původním duchu a úpravu specifikovat při zachování podoby, typické pro Vilovou kolonii Ořechovka, včetně vhodně zvolených profilů v dobře průhledném rozestupu, bez oplechování nahoře a v historické barevnosti. Podoba oplocení tvoří významnou součást urbanismu a uličních interiérů vilové kolonie Ořechovka, v současnosti jedná o jeden z nejohroženějších prvků, jednak následkem zřizování vjezdů dimenzovaných na moderní

Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

Mgr. Jiří
ředitel oddělení

podepsáno elektronicky



Rozdělovník:

I. Doručuje se do vlastních rukou



II. Na vědomí

OVýs ÚMČ Praha 6
NPÚ ÚOP PR

široká vozidla, nových dopravních předpisů a požadavků na dostupnost měřičů a uzávěrů přímo z chodníků, jednak i neochotou vlastníků nemovitosti starat se v době hojných nabídek bezúdržbových plotů o oplocení. V daném území, při určité jednotě charakteru – podezdívka, dřevěné prvky – měl každý objekt oplocení v osobitém stříhu.

Podmínka č. 3 požaduje předložení projektové dokumentace návrhu zahradních úprav, neboť předmětem ochrany je vedle objektů i zeleň na pozemcích Vilové kolonie Ořechovka, a taktéž původní terén, který podmiňuje urbanistický rozvrh lokality včetně umístění objektů na jednotlivých pozemcích. Dle NPÚ ÚOP PR cit: "Přeměna terénu, kterou navržená podzemní vestavba předpokládá, je stále dosti neoptimální, jakkoliv okolní terén jistě ne méně než příroda vytvořily přesuny zeminy při výstavbě železnice a silničního sjezdu ulicí Na Ořechovce. Rostlá zemina s přirozeným zasakováním se významně spolupodílí na regulaci mikroklimatu okolí, proto je nezbytné obnovit zeleň na zbylých zahradních plochách včetně dřevin v návaznosti na lesoparkový charakter okolí."

Suterénní sportovní zázemí v navrženém rozsahu, které svým provedením umožňuje zachování převahy zahradního charakteru pozemku, lze v dané vilové kolonii Ořechovka, kde bazény, kurty a podobná zařízení mají svou tradici, připustit.

Vnitřní změny dispozice a z ní vyplývající stavební úpravy v objektech v památkových zónách nejsou předmětem ochrany památkové péče

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, pohledy), technická zpráva s popisem navržených prací, s uvedením detailního tvarování, materiálového a barevného řešení včetně splnění požadavků dle stanovených podmínek.

Při dodržení výše uvedených podmínek nejsou požadované úpravy v rozporu s režimem památkové ochrany na daném území.

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. 4 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne.