



MAX ENGINEERING s.r.o.
Jana Vecková
Krymská 273/12
101 00 Praha 10
ID DS: qp7kkxu

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:
MHMP 1328569/2025

Ing. Karolína Roženková
236 005 856

Sp. zn.:
S-MHMP 1000850/2025

Počet listů/příloh: **13/0**

Datum:
18.12.2025

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrátu hl. m. Prahy

podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2024 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 01.10.2025 byla podána žádost, kterou podal pan Mgr. Romuald Kopún, bytem Na křivce 1399/21, 101 00 Praha 10, kterého zastupuje na základě plné moci ze dne 16.05.2024 společnost MAX ENGINEERING s.r.o., se sídlem Krymská 273/12, 101 00 Praha 10, IČ: 002047901 (dále jen „žádost“). Žadatel v žádosti požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Stavba pro bydlení ul. Barrandovská“ na pozemcích parc. č. .748/3, 748/4, 749/1, 749/2 v k. ú. Hlubočepy (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přípustný za podmínek stanovených dle požadavků na ochranu následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče

dle § 14, § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru z hlediska zájmů státní památkové péče za těchto podmínek:

1. Podrobné řešení fotovoltaické elektrárny včetně charakteristických detailů (integrace do střešního pláště) bude předloženo k posouzení MHMP OPP v samostatném správním řízení.
2. Bude zpracováno podrobné řešení fasádních a střešních plášťů, včetně otvorových výplní, zámečnických a truhlářských výrobků a konstrukcí v rámci fasád včetně charakteristických detailů a vzorových listů materiálů. Toto řešení bude předloženo k posouzení MHMP OPP v samostatném správním řízení.
3. Bude zpracováno podrobné řešení oplocení včetně charakteristických detailů; detailů vjezdových bran a branek, plotových výplní. Podrobné řešení bude předloženo k posouzení MHMP OPP v samostatném správním řízení.
4. Bude zpracováno podrobné řešení opěrných zdí, zpevněných a zelených ploch v rámci stavby i pozemku zahrady včetně vzorových listů materiálů a výsadbového plánu. Podrobné řešení bude předloženo k posouzení MHMP OPP v samostatném správním řízení.

II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením s povolením výše uvedeného záměru z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí za těchto podmínek:

1. Navrhovaný záložní zdroj elektrické energie umístěný na volné ploše na úrovni 2. NP objektu na pozemku parc. č. 748/4, k.ú. Hlubočepy bude sloužit výhradně pro napájení objektu v době výpadku elektrické energie z veřejné distribuční sítě, s provozem max. 300 hodin za rok.
2. V souladu s Akčním plánem k PZKO 2020+ Aglomerace Praha CZ01, schváleným usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2529 ze dne 19.09.2022, jehož cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení, požadujeme instalovat záložní zdroj elektrické energie s pístovým spalovacím motorem v provedení s nízkými emisemi znečišťujících látek odpovídajícími emisní úrovni Stage IIIA, tj. měrné emise oxidů dusíku (NOX) musí být v úrovni do 4 g/kWh.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- závazné stanovisko dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší.

Odůvodnění:

Pan Mgr. Romuald Kopún, bytem Na křivce 1399/21, 101 00 Praha 10, kterého zastupuje na základě plné moci ze dne 16.05.2024 společnost MAX ENGINEERING s.r.o., se sídlem Krymská 273/12, 101 00 Praha 10, IČ: 002047901, podal dne 01.10.2025 „žádost o koordinované závazné stanovisko“ podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro vydání stavebního povolení „Stavba pro bydlení ul. Barrandovská“, kterou zpracovala společnost Fandament Architects, s.r.o., IČ 29196205, se sídlem Karlova 933/7, 614 00 Brno, v 06/2024 (dále jen „dokumentace“).

Z důvodu chybějících podkladů byla zaslána výzva k doplnění žádosti ve lhůtě 30 dní od doručení, č. j. MHMP 1071713/2025 ze dne 24.10.2025. Žádost byla dne 25.11.2025, ve stanovené lhůtě, doplněna o chybějící podklady č. j. MHMP 1253275/2025.

Záměrem je stavba pro individuální bydlení v ul. Barrandovská. Jedná se o novostavbu rodinného domu, s následujícími podrobnostmi:

- výstavba objektu individuálního bydlení a souvisejícího zázemí a příslušenství o 2 podzemních a 3 nadzemních podlažích částečně zahloubeného do svahu, na parcele nepravidelného podélného tvaru ve svažitém terénu s převýšením cca 15 m;
- pohledové uplatnění stavby od severozápadu jako jednopodlažní, od jihovýchodu, severovýchodu a jihozápadu jako čtyřpodlažní ve vzrostlé zeleni svahu;
- půdorys nepravidelného protáhlého tvaru s terasami po obvodu;
- celková plocha parcel č. 748/3, 748/4, 749/1, 749/2 v majetku investora 26 253 m², funkční plocha (parc. č. 748/3, 748/4, 749/2, část parcely 749/1) 5 437 m²;
- navrhovaná zastavěná plocha objektem 2 206 m², celková užitná plocha 1 031,6 m², zpevněné plochy pozemku 116 m², počet funkčních jednotek 1 BJ plocha stávajícího objektu sauny určená k přesunu z parc. č. 749/2 na nezastavěnou část zahrady 62 m²;
- nepravidelný půdorys stavby, který se ve hmotě projevuje méně než polovinou zastavěné plochy díky podzemním částem a ozeleněním střech;
- úroveň podlahy 2. PP -10,3 m, úroveň podlahy 1. PP -5,2 m, úroveň podlahy 1. NP +0,2 m, úroveň podlahy 2. NP +3,85 m, úroveň podlahy 3. NP +8 m, úroveň střechy +12,1 m, +0,00 = 252,90 m n. m.;
- 2. PP pod úrovní terénu, 1. PP tvaru protáhlého obdélníku, s členitou a odstupňovanou jihovýchodní fasádou s přímým přístupem do zahrady, z ostatních tří stran zapuštěno do terénu, 1. NP a 2. NP nepravidelného půdorysu tvaru T, obě podlaží vůči sobě předstupují a ustupují, na SZ fasádě do ul. Barrandovská zapuštěna do svahu, 3. NP ustupující, otevřená ze všech stran, s plochou střechou;
- hlavní vstup z ulice Barrandovská v úrovni 3. NP, všechna podlaží rozdělena na obsluhující a obsluhovanou část;
- ve 3. NP šatna, hala s velkorysým točitým schodištěm a osobní výtah propojující všechna podlaží, garáž pro 2 automobily;
- ve 2. NP v privátním křídle ložnice s koupelnou a šatnou, navazující zimní zahrada, televizní místnost, galerie s točitým schodištěm, osobní výtah, jedno parkovací stání, v servisním křídle 1 byt pro personál, schodiště přes všechna podlaží, autovýtah,
- v 1. NP obývací pokoj s pracovnou a kuchyní, v privátním křídle 4 apartmány dětí, v servisní části autovýtah, garáž pro obsluhu a zásobování, 1 byt pro personál;

- v 1. PP tělocvična, vnitřní bazén, wellness se saunami, letní kuchyně se zázemím pro personál a s vinotékou, v servisní části garáže pro zahradní techniku, dílna, sklady;
- ve 2. PP umístění technologií domu a wellness;
- v exteriéru za hlavní vstupní branou ve 3. NP dlážděný předprostor, ve 2. NP prosvětlovací atrium stoupající vzhůru k terasovité zahradě na úrovni 3. NP, na úrovni 1. NP pobytová zahrada, v úrovni 1. PP terasa s výhledem na řeku, zbývající svažitě plochy pozemku řešeny jako terasovité, propojené systémem ramp;
- povrchy fasád v kombinaci kamenného obkladu v hrubém provedení blížícím se odstínu Barrandovských skal a hladkého kamenného obkladu, obklad z betonových z prefabrikovaných desek, obklady z imitace mosazi, bondový obklad lesklý a tmavě šedý, dominantním prvkem fasád obrácených směrem do údolí (jihozápadní a jihovýchodní fasáda) skleněné výplně, zámečnické, truhlářské a klempířské výrovky v matné černé;
- v interiéru kamenný obklad, cementové stěrky a obklady stěn z dubové dýhy;
- terasovitá úprava pozemku s využitím opěrných zdí tl. 300 mm ze železobetonu s kamenným obkladem s reliéfním obkladem shodným s fasádou domu, vzhledem odpovídajícím Barrandovské skále;
- revitalizace stávajícího oplocení pozemku, oplocení po revitalizaci plné, neprůhledné, s rytmickým střídáním materiálů typu kamenný obklad v odstínu Barrandovských skal a plotový panel s vertikálními lamelami v imitaci mosazi, výška proměnlivá v rozmezí 2 – 2,5 m vzhledem ke svažitosti terénu;
- v oplocení zřízení 2 nových vjezdů na pozemek, místě vjezdů ustoupení oplocení cca o 3 m pro zvýraznění vstupu do domu;
- zřízení dvou chodníkových přejezdů v souladu s ČSN 736110;
- na pozemku stavebníka zřízení 12 parkovacích stání, z toho 2 parkovací místa v krytém venkovním prostoru v 1. NP a 2 parkovací místa před garáží ve 3. NP, ostatní uvnitř domu;
- vrty tepelného čerpadla (12 geotermálních vrtů, konečná hloubka vrtu 199 m, horizontální dopojení vrtů mimo objekt 1,2-1,5 m pod konečným terénem, pod objektem 0,7 m pod spodní hranou podkladního betonu), umístění vrtů na pozemku p. č. 748/4 pod půdorysem 2. PP,
- zřízení vodovodní přípojky, napojení objektu na veřejnou kanalizaci, připojení na veřejnou síť nízkého napětí, osazení nové elektroměrné skříně v míst stávající, poblíž objektu čp. 444;
- kácení 76 ks stromových dřevin a kácení zapojeného porostu keřových dřevin o celkové výměře 399 m²;
- základy stavby železobetonové z monolitických desek, dočasné a trvalé kotvy (mikropiloty) pro opěrné stěny; svislé konstrukce železobetonové monolitické, nenosné příčky a část svislých stěn z keramických tvárnic, schodiště betonové monolitické, stropní konstrukce z železobetonových monolitických desek a žeber, nosné stěny obvodového pláště převážně železobetonové nebo zděné;
- střecha plochá s foliovou hydroizolací, na střeše osazeno 76 fotovoltaických panelů panelů (dále jen „FVE“) orientovaných „stříškovitě-šedově“ v minimálním spádu, tj. maximálně 15°; FVE je integrována do střešního pláště a je kryta atikovou konstrukcí.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, památkové péče

MHMP OPP si postupem dle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyžádal k předloženému záměru písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze (dále jen NPÚ), 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 č. j. NPÚ-311/ /93320/2025 ze dne 13.11.2025. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot.

Citace zdůvodnění NPÚ, stěžejní část:

„Předmětem ochrany PZ Barrandov je mimo jiné urbanistická struktura, hmotová skladba, historický půdorys objektu a jemu odpovídající hmotová skladba, uliční interiéry, panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech a historické zahrady a parky. Návrh novostavby v zahradě historické vily Miloše Havla se negativně dotýká všech těchto bodů. Objekt narušuje charakter zástavby dotčené části zahradního města, spočívající v realizaci izolovaných rodinných domů přiměřených rozměrů obklopených dostatečně velkou zahradou, v půdorysu se svým severozápadním rohem prakticky dotýká jihozápadního rohu historické vily, svým naddimenzovaným objemem ruší prostorové vztahy mezi původní vilou, její zahradou a okolní zástavbou, do ulice je navrženo historicky neodpovídající oplocení a prakticky likviduje většinu plochy zahrady historicky patřící k vile Miloše Havla.

Rozměrnou novostavbou dochází také významnému narušení panorama památkové zóny v dálkových pohledech, zejména při pohledu z protějšího břehu řeky. Aktuálně předložený projekt si stále zachovává charakter, pro který byl NPÚ ÚOP PR vyloučen už v rámci posouzení studie. Nejen, že nedošlo k redukci velikosti zamýšlené novostavby, ale došlo naopak k jejímu zvýšení o 7,53 m (výška střechy 3. NP ve studii 257,77 m n. m., výška střechy v aktuálně předloženém návrhu 265,3 m n. m.). Plochá střecha novostavby nyní převyšuje hřeben střechy stávající vily Miloše Havla přibližně o výšku jednoho podlaží. I v případě, pokud by výška novostavby s plochou střechou byla shodná s výškou hřebene valbové střechy vily, působila by objemově mnohem robustněji, neboť zúžení a ustoupení valbové střechy nepůsobí tak masivně jako rovné průčelí novostavby s plochou střechou. V tomto případě je ale situace ještě horší, protože novostavba stávající objekt převyšuje přibližně o patro a je posunuta blíže do ulice. Zvýšení objektu nelze obhájit ani mírným sklonem ulice Barrandovská.

Novostavba je plánována v zahradě vily Miloše Havla v těsném sousedství domu. Svými rozměry nejen na šířku (121 m) a hloubku (32 m), ale také na výšku (výška JV fasády cca 17,6 m, výška SZ fasády do ulice 4,4 m) původní vilu opticky potlačuje a ruší prostorové a hmotové vazby nejen v rámci vily čp. 444 a její zahrady, ale také v rámci dotčeného území. Architektonicky a historicky cenná vila Miloše Havla je pojata prostorově velkoryse a spolu se svým laděním v duchu romantického sídla vytváří v této části Barrandova jistou dominantu. Velikost původní vily je vyvážena rozlehlou zahradou, která koncepci celého areálu značně odlehčuje. Tímto citlivým rozvržením zůstal zachován také původní urbanistický koncept vilové čtvrti v zahradách. Částečné odlehčení fasád novostavby prosklenými výplněmi, odstupňováním podlaží a kamenným obkladem nelze srovnávat s efektem volného soukromého prostoru a intimity, který kolem domu vytváří stávající zahrada. Velkorysá vila v duchu romantického venkovského sídla ztrátou většiny zahrady a přilepením k novostavbě významně ztrácí na estetickém efektu.

Při pohledu z ulice bude novostavba sice částečně skryta za oplocením, vhodnost plného oplocení na Barrandově je však také sporná. V závazných stavebních podmínkách, vypracovaných arch. Urbanem a stavitelem Havlem při vytváření původního regulačního plánu Barrandova, bylo v rámci 14 podmínek stanoveno také transparentní oplocení pozemků, pouze s nízkou parapetní zdí a zděnými sloupky, mezi které se měly vsazovat průhledné železné nebo dřevěné výplně. Takové řešení mělo při průchodu ulicí zajistit pocit otevřeného prostoru s výhledem do zeleně zahrad s jednotlivými vilami. Stávající oplocení směrem do ulice pravděpodobně není původní, s vilou ale více méně koresponduje použitými materiály včetně prejzové krytiny. I v případě, že by byla akceptována jeho revitalizace, spočívající prakticky v náhradě za nové plné

oplocení, ale jinak členěné a s použitím odlišných materiálů, není vhodné používat existenci plného oplocení jako argumentu pro částečné ukrytí nevhodně koncipované novostavby. Podle původních 14 podmínek měly být dodrženy minimální rozestupy mezi objekty, proluka mezi sousedními domy nesměla být menší, než výška vyššího přiléhajícího objektu a musela být měřena na nejnižším místě terénu až k hřebenu střechy.

Ani toto pravidlo novostavba, která se svým východním rohem prakticky dotýká západního rohu vily, nerespektuje ani v náznaku.

Původní pravidla výstavby, včetně povolené maximální podlažnosti, sice byla postupně rozvolňována, mimo několika rušivých realizací si však zástavba dosud zachovala svůj základní charakter vilové čtvrti. Aktuálně řešená novostavba však místní zvyklosti narušuje ve zcela přehnaných měřítcích tak, že ji lze jen stěží pokládat za rodinou nebo činžovní vilu obvyklých proporcí. Novostavba se sice svým nejrozlehlejším průčelím neobrací směrem do ulice, ale dolů k řece a k protějšímu Braníku, tento pohled však ve svažitém terénu a v siluete památkové zóny hraje také významnou roli. Na ukrytí novostavby za vzrostlou zelení nelze spoléhat, už s ohledem k výšce JV fasády 17,6 m a svažitému terénu pod ní. Na plochých zelených střeších teras lze také počítat pouze s omezenou zelení. Dostatečný vzrůst stromů navíc do budoucna nelze s jistotou zajistit, ani efektivně vymáhat.

Nová vila je sice plánována pro užívání jednou nebo několika rodinami (kromě obytných prostor majitele obsahuje také byty dětí nebo hostů a byty pro personál) a je obklopena terasovitě pojezdaným svažitým pozemkem, zastavěná plocha novostavby 2206 m² však přesahuje (mnohdy i několikanásobně) běžné rozměry rodinných i činžovních vil na daném území a přesahuje také rozměry činžovních domů i celých bloků činžovních domů na území PZ Barrandov (např. blok čp. 497 a 498 na parc. č. 703/4, 703/6, 703/2 má zastavěnou plochu a nádvoří 417+144+338 = 899 m²; blok domů čp. 499 a čp. 500 na parc. č. 704/2 a 704/3 má zastavěnou plochu a nádvoří 813+684 = 1497 m²). V žádném případě se tedy nejedná o stavbu, která by korespondovala s měřítkem stávající zástavby a neměnila charakter daného území. Zamýšlená novostavba je zastavěnou plochou větší také než původní historický objekt Barrandovských teras (čp. 165, parc. č. 618, výměra 869 m²) a novostaveb, které Barrandovské terasy dnes obklopují (čp. 1297, parc. č. 626, výměra 1282 m²; čp. 1296, parc. č. 620, výměra 1967 m²). Jedinými rozlehlejšími stavbami na daném území jsou objekty Barrandovských ateliérů, které však představují historicky i architektonicky významný solitér a funkčně zcela odlišný typ stavby s dominantním umístěním v rámci historického urbanistického rozvrhu lokality.

NPÚ si uvědomuje, že zahrada je na dnešní poměry nadstandardně rozlehlá a její údržba může být nákladná. Proto bylo v rámci konzultace v r. 2015 připuštěno rozdělit zahradu na dvě poloviny a ve vzdálenější části postavit max. 1-2 samostatné, výrazně menší objekty, korespondující s vilovou zástavbou v dané oblasti. Možnost postavit v zahradě nový objekt připustil také sbor expertů v roce 2023 (viz zápis ze 172. jednání). Nicméně sbor expertů byl svolán ve věci původního návrhu odstranění historické vily včetně doplňkových staveb a následné realizace novostavby na jejím místě. NPÚ ÚOP PR demolici stávajících objektů vyloučil v písemném vyjádření NPÚ-311/94063/2023. Sbor expertů (jak je zřejmé ze zápisu ze 172. jednání), se zabýval zejména památkovým významem vily, na jehož základě vyloučil její demolici. Připustil při tom, že na pozemku zahrady je možné, vzhledem k jeho velikosti, postavit novostavbu. Konkrétní podobou a velikostí případné novostavby se ale nezabýval. Bylo by tedy zavádějící se domnívat, že připuštění možné výstavby nového objektu v zahradě historické vily umožňuje stavbu jakýchkoli rozměrů a podoby. Případné novostavby musí respektovat urbanistické a hmotové rozložení pokračující Barrandovské ulice. Tj. charakter zástavby samostatně stojících vil v zahradách na rostlém terénu s odpovídajícím měřítkem zastavěnosti pozemku. NPÚ ÚOP PR tedy trvá na svém vyjádření NPÚ-311/46559/2024, že realizace projektu není v souladu s režimem památkové ochrany v daném území. Předmětem ochrany v plošně památkově chráněných územích je vedle péče o jednotlivé kulturní památky zejména ochrana území (zde památková zóna) jako celku, tzn.,

že chráněny jsou i jednotlivé parcely, ať stavební či nestavební povahy. V rámci dochovaného půdorysu sídla je chráněna především půdorysná struktura sídla, jeho parcelace, skladba zástavby a její uspořádání na parcelách, kompoziční prostorové vztahy, uliční interiéry, historické zahrady (historické jak z hlediska stavebního vývoje území, tak z hlediska vývoje utváření zahradní kompozice) a parky, podzemí a další prvky, které jsou dokladem formování historické urbanistické struktury sídla, jeho stavebního vývoje. Všechny tyto atributy v území historických sídel památková péče vnímá jako kulturní hodnoty, pro které bylo dané území prohlášeno památkovou zónou. Parcely aktuálně navržené k zástavbě nelze posuzovat samostatně bez souvislosti s historickou vilou, v jejíž zahradě je novostavba plánována. Velkoryse pojednaná zahrada představuje součást původní architektonické koncepce vily a ve svém dochovaném rozsahu je nedílnou součástí dotčeného území zahradního města. Proto je potřeba posuzovat změny v kontextu předmětné čtvrti, která je charakteristická vilami se zahradou.“

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek.

MHMP OPP na rozdíl od NPÚ akceptuje provedení stavby, neboť již vydal závazné stanovisko k předešlému stupni projektové dokumentace pro územní rozhodnutí (viz. závazné stanovisko č.j. MHMP 1164961/2024 ze dne 26.06.2024 S-MHMP 999466/2024). Dotčená stavba pro individuální bydlení měla shodné parametry (s tolerancí několika centimetrů v úrovni nižších podlaží) jako nyní řešená stavba ve stupni pro povolení stavby. Tento postup je tedy v souladu se „zásadou legitimního očekávání“.

NPÚ zmiňuje architektonickou studii, která údajně řešila novostavbu s významně nižší výškou, MHMP OPP takovou studii neposuzoval a nevydával k ní žádné závazné stanovisko/rozhodnutí. NPÚ naopak ve svém vyjádření zcela pominul fakt existence výše uvedeného závazného stanoviska k dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Novostavba tak, jak je horizontálně řazena do hmot s plochými střechami a zelenými terasami s přemírou stávající vzrostlé zeleně před sebou na pozemku níže - v prostoru „Barrandovských skal“ a s plánovanou dovýsadbou na pozemku novostavby, nemůže svou existencí ani zjevnou hmotou konkurovat stávající „Vile Miloše Havla“. Novostavba pracuje s obklady z kamene, který je blízký podobě „Barandovské horniny – zvrásněného deskovitého vápence lochkovského souvrství“ a barevně se ladí do přírodních nenápadných tónů, jež mají za cíl splynout s okolní bujnou vegetací a terénem.

Nový dům je koncipován tak, aby se stal součástí této stávající „krajiny“, což je v souladu i s myšlenkami řešení podobných prvorepublikových zahrad v „Krajinářském slohu“. Zahrady měly rozšiřovat obytný prostor vil a vily se měly tzv. „topit v zeleni“. Všechny tyto myšlenky nový návrh splňuje. Nová výsadba, mimo jiné, kopíruje spodní hranu novostavby tak, aby v budoucnu vila plně splynula se svahem. Novostavba je dle názoru MHMP OPP i v souladu s historickými urbanistickými zásadami v místě, a to, že jde o „vilu v zahradách“.

Původní zahrada „Vily Miloše Havla“ byla dekorativně obklopena v blízké poloze skalkami, udržovanými trávníky v „terasách“, vzrostlými stromy, řídkou sítí úzkých mlatových a dlážděných cest a opěrnými zídkami na srovnání svahu do teras. „Vila Miloše Havla“ má a bude mít zachovanou zahradu ve své těsné blízkosti a pod sebou, bude ponechána dle výchozího rozvrhu (skalky, trávníky, vzrostlá zeleň), stávající vzrostlé stromy přímo pod touto vilou zůstanou bez zásahu (krom několika kusů).

Je zároveň nezbytné zmínit, že jde o kvalitní soudobou architekturu, která se s přírodním svahem a zelení propojuje terasovitým horizontálním vrstvením a užívá zelené ploché střechy a terasy. Z dálkových pohledů, ač jde o poměrně velkou stavbu, a díky nadměrnému stavebnímu pozemku i pozemku „Barrandovských skal,

se nikterak významně neprojevuje. To vše i díky přiměřené výšce, ale i stávající vzrostlé zeleni na pozemku parc.č. 749/1 (též ve vlastnictví stavebníka), který je „Národní přírodní památkou – Barrandovské skály“ i budoucí vzrostlé zeleně, která byla součástí základních sadových úprav v předešlém stupni projektové dokumentace.

Plánovaná novostavba je velkorysým rodinným domem v zahradě a je stavbou izolovanou, nemění tímto charakter zástavby v území. Novostavba užívá tradiční materiály v místě: kamenné zdivo, omítané zdivo, pohledový beton, dřevo, sklo a kov stejně jako tomu je u stávající „vily Miloše Havla“ a vil v dotčené památkové zóně. Architektura návrhu je velmi kvalitní, drží si jednoduchou moderní formu a organickou obálku, má čisté linie, jednoduché terasovité horizontální hmoty a hojné vizuální propojení interiéru a exteriéru lineárně umístěnými francouzskými okny a prosklenými stěnami, a to vše s důrazem na splynutí s charakterem okolní krajiny. Vizualizace slibují až „Wrightovskou“ kvalitu návrhu velkorysé vily v přírodním prostředí.

Aby se zvizualizovaný slib stal skutečností, je třeba dbát na kvalitní detail a originalitu jednotlivostí, které je třeba v podrobnostech rozpracovat a předložit dále v samostatném správním řízení na MHMP OPP.

Hodnota posuzované novostavby spočívá zejména v tom, že hmotově vychází z charakteru historické zástavby vč. výšky a detailů, zachovává urbanistické rozložení. Navrhované úpravy prostoru nenarušují historické prostředí dané části památkové zóny ani estetický výraz v rámci okolí, její realizací nedojde k neúnosné transformaci chráněných hodnot v lokálním ani celkovém kontextu způsobem, pro nějž by bylo nutné navrhovanou novostavbu vyloučit. Vedle charakteru a měřítka dané památkové zóny je respektováno prostorové uspořádání zóny ve formě „zahradního města“ a míře zastavěnosti, odpovídající jednotlivým jejím částem, celku a rozlehlého nezastavitelného předprostoru „Národní přírodní památky – Barrandovské skály“.

MHMP OPP zvážil výše uvedené námítky žadatele a návrh novostavby, a ta byla MHMP OPP shledána jako vhodný kompromis mezi zachováním stávajících hodnot v místě a realizací nových moderních.

Dotčené nemovitosti parc.č. 748/3, 748/4, 749/1, 749/2 a 1630/2, k.ú. Hlubočepy, ul. Barrandovská, Praha 5, se nachází v památkové zóně Barrandov, prohlášené vyhláškou HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Novostavba je navržena na parcelách č. 748/3, 748/4, 749/1 a 749/2, největší část plánované budovy se nachází na parcelách č. 748/4 a 748/3. Na přilehlé parcele 748/4 se nyní rozkládá zahrada historické vily Miloše Havla (čp. 444, parc. č. 747) pojedená ve stylu romantického anglického parku. Pozemek č. 749/1 se rozkládá na skalnatém svahu pod zahradou směrem k Vltavě a na svažitém, stromy a keři porostlém skalnatém pozemku západně od zahrady.

Vila Miloše Havla (rekonstrukce či jiné úpravy nejsou předmětem tohoto podání) představuje tradičně pojatou solitérní reprezentativní rodinnou vilu postavenou v letech 1939-1941 podle projektu významného architekta Vladimíra Grégra, jehož domy patří dodnes k tomu nejlepšímu z barrandovské architektury. Byla vystavěna pro filmového magnáta Miloše Havla (strýce exprezidenta Václava Havla) na rozlehlé koncové parcele této části Barrandovské ulice, dále následuje příkrý sráz k Vltavě. Tato stavba je osazena na hraně skály tak, že s ní téměř dokonale srůstá. Velkoryse řešená vila je stavěná v romantizujícím tradicionalismu (inspirovaném hollywoodskými haciendami a architekturou španělských haciend, v tzv. novošpanělském stylu), svého předchůdce má ve známé Strupplově vile z roku 1932 navržené stejným architektem, která je umístěna výše ve svahu.

Vila byla určena spíše pro společenské akce, než pro bydlení a byla spojená s restaurací a Terasami Barrandov úzkou pěšinkou vylámanou v úbočí kopce. Ve vile se pořádaly proslulé večírky v hollywoodském stylu, kterých se účastnila tehdejší barrandovská honorace, celá řada režisérů, herců a producentů.

Jedná se o objekt na půdorysu rozevřeného písmene L, jehož delší strana je rovnoběžná s ulicí Barrandovská a kratší strana je vedena východním směrem.

Památková zóna Barrandov je vilovým souborem situovaným na náhorním skalnatém terénu nad řekou Vltavou. Zahrnuje koupaliště, restauraci a terasy Barrandov, vilovou kolonii, filmové ateliéry a přírodní plochy.

Památková zóna je významným urbanistickým a architektonickým celkem, uplatňujícím se výrazně v panoramatických pohledech od Vltavy a z jejího pravého břehu. Vilová zástavba ve svém celku i detailech je originálním řešením z dvacátých a třicátých let minulého století. Symptomatické pro celou urbanisticky ucelenou lokalitu je zvýšené užití vápencového materiálu / kamene. Tyto jsou užity zejména k vyzdívání různých opěrných či ohraničujících zdí a zídek a zděných plotových sloupků s podezdívkami.

Dle čl. 2 výše uvedené vyhlášky 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.

Dle čl. 3 jsou pak v památkových zónách předmětem ochrany: 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, c) historické podzemní prostory (zejména historické sklepy s klenbami, štolý apod.), d) panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech, e) historické zahrady a parky, doplňkové parkové-zahradní plochy a prvky, tvořící nedílnou součást krajinného celku, nebo historického prostředí.

Čl. 4 zase stanovuje podmínky pro stavební a další činnost: Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón se stanoví tyto podmínky: 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.

Konkrétním předmětem ochrany dotčeného prostoru a stávajících staveb je pro danou historickou zástavbu typický materiál prvků a konstrukcí; harmonizující měřítko staveb a kompozice odvozená od okolní historické zástavby. Dále pak charakter stávajících objektů a pozemků, architektura nejhodnotnějších částí objektů a jejich exteriéry, včetně zbylých řemeslných prvků a jejich materiálu a dobové povrchové úpravy. Dále pak historické zahradní plochy a prvky, tvořící nedílnou součást krajinného celku, nebo historického prostředí.

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

Ad 1) Vzhledem k tomu, že MHMP OPP musí posoudit vhodnost a kvalitu integrace konstrukce FVE, vyměňuje si předložení podrobné dokumentace v samostatném správním řízení na MHMP OPP.

Ad 2) a 3) Z důvodu vhodného začlenění novostavby do dotčené části památkové zóny a zachování materiálové autenticity a odstínové harmonizace byly stanoveny tyto podmínky. Novostavba musí být provedena se zřetelem na netypový detail a v kvalitním materiálu, a to i v rámci střešní krajiny, teras i oplocení a jeho prvků a konstrukcí. Pro vhodné začlenění novostavby do daného místa je dále třeba posoudit konkrétní detailní řešení veškerých výplní otvorů stavby, fasádních a střešních prvků, konstrukcí a detailů.

Ad 4) Obdobně je nezbytné vhodně řešit zahradní úpravy, zpevněné plochy, opěrné zdi, vyrovnávací schodiště a sadové úpravy, neboť se významně podílejí na působení celku nově řešeného prostoru. Veškeré tyto úpravy je třeba MHMP OPP předložit v podrobném řešení, aby bylo možné posoudit vhodnost a kvalitu nových prací.

MHMP OPP po vyhodnocení všech předložených podkladů dospěl k závěru, že navržené práce nejsou v tomto konkrétním případě v rozporu s předmětem památkové ochrany, stanoveným výše uvedenou vyhláškou o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a navrženou úpravu prostoru připustil za podmínek, uvedené ve výroku závazného stanoviska.

Předložený návrh je při respektování podmínek stanovených ve výroku tohoto podkladu v souladu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Při posuzování záměru v rámci JES vodoprávní úřad přihlížel k tomu, zda záměr splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, kdy je stavebník při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Na základě posouzení záměru dospěl vodoprávní úřad k závěru, že návrh tyto požadavky splňuje.

Napojení na vodovod:

V rámci stavebního objektu SO 07 je navržena přípojka vodovodu o délce 3,29 m napojená na stávající veřejný řád v ulici Barrandovská, PE100 d160. Jedná se o veřejný vodovod, který provozují Pražské vodovody a kanalizace, a.s. Ukončení přípojky bude provedeno v podzemní vodoměrné šachtě, kde je umístěna vodoměrná sestava s fakturačním vodoměrem.

Likvidace odpadních vod:

Systém odvedení splaškové vody z navržené stavby do veřejné stoky je navržen jako gravitační. V rámci vnitřní areálové kanalizace je navržena přečerpávací stanice splaškových vod, která čerpá veškeré splaškové vody do gravitační přípojky splaškové kanalizace. Přípojka DN 200 o délce 6,88 m je napojena kolmo na veřejnou stoku v ulici Barrandovská. Napojení je provedeno pomocí vložky 600/200 do horní třetiny/poloviny potrubí stoky. Materiál přípojky je kamenina spojovaná hrdly včetně celkového obetonování.

Hospodaření se srážkovými vodami:

Nové odvodňované plochy budou systémem gravitační dešťové kanalizace zaústěny do akumulčních nádrží. Vnitřní akumulční nádrž bude mít objem 31 m³ a podzemní nádrž v exteriéru objem 35,23 m³. Veškeré srážkové povrchové vody budou likvidovány na pozemku stavebníka úpravou na vodu užitkovou, se kterou se následně bude zalévat zeleň a splachovat WC. Systém bude dotován pitnou vodou. Řízení stavu hladin, objemu v nádržích, dopouštění a signalizace poruch bude navázáno na nadřazený systém MaR. AN v exteriéru bude určena výhradně pro zálivku a budou do ní svedeny zpevněné odvodňené plochy z komunikačních cest. Přepad z venkovní akumulční nádrže bude zaústěn do vsakovacího objektu tvořeného vsakovacími boxy o celkovém objemu 75,6 m³.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy. Návrh záměru nevyžaduje vydání souhlasu podle ust. § 17 vodního zákona, jelikož záměr není situován na pozemcích, na kterých se nacházejí vodní toky ani na pozemcích sousedních, záměr není spojen se zacházením se závadnými látkami, není lokalizován ve stanoveném záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů.

Pro účely vytápění objektu bude zřízena soustava 12 geotermálních vrtů o hloubce à 199 m (SO 06). V předchozích fázích projednávání záměru byl souhlas podle ust. § 17 odst. 1 písm. g) vodního zákona pro účely vrtů pro tepelné čerpadlo Úřadem Městské části Praha 5 již vydán, proto tento souhlas není úkonem nahrazovaným tímto jednotným environmentálním stanoviskem.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

Objekt bude vytápěn kaskádou tepelných čerpadel. Pro případ výpadku dodávek elektrické energie z veřejné sítě bude instalován dieselagregát v kapotovaném provedení, určený pro venkovní instalaci, o tepelném jmenovitém příkonu v palivu 440 kW (s elektrickým výkonem 220 kVA/176 kW při 100% zatížení). Tento dieselagregát bude sloužit pro zajištění nezbytných funkcí objektu po vyčerpání bateriového úložiště. Doba provozu nepřesáhne 300 h/rok.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“) se jedná o vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší, uvedený v příloze č. 2 k tomuto zákonu pod kódem 1.2. pro dieselagregát.

K navrženému záložnímu zdroji el. energie OCP MHMP uvádí, že pro záložní zdroje el. energie, které jsou provozovány méně než 300 hodin ročně, nejsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny žádné emisní limity ani podmínky provozu.

OCP MHMP v souladu s Akčním plánem k PZKO 2020+ Aglomerace Praha CZ01, schváleným usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2529 ze dne 19.09.2022, jehož cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení, vydání kladného závazného stanoviska povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj podmínil použitím motorgenerátoru v provedení s nízkými emisemi znečišťujících látek, které odpovídají min. emisní normě Stage IIIA, tj. zařízení s měrnými emisemi oxidů dusíku (NOX) do 4 g/kWh. V povolení provozu zdroje pak hodlá omezit provozní zkoušky zařízení mimo období se zhoršenými rozptylovými podmínkami, resp. mimo období smogových situací.

Orgán ochrany ovzduší na základě své dosavadní správní praxe při posuzování obdobných spalovacích zdrojů s nižšími emisemi NOx i s přihlédnutím k rozsahu provozu navrhovaného zařízení v rámci kalendářního roku očekává, že roční imisní charakteristiky sledovaných znečišťujících látek nebudou provozem tohoto zdroje téměř dotčeny. U krátkodobých koncentrací NO₂, které mohou být provozem dieselagregátů ovlivněny v nejvyšší míře, je sice s velkou pravděpodobností možné očekávat významnější navýšení hodnot imisních koncentrací v okolí zařízení, ovšem právě s ohledem na instalovaný výkon a rozsah

jeho provozu lze reálně předpokládat, že případný počet překročení imisního limitu max. hodinových koncentrací NO₂ nebude vyšší než zákonem tolerovaných 18 případů/rok.

Dle map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací sledovaných znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2019-2023), dosahují v zájmové lokalitě průměrné roční imisní koncentrace oxidu dusičitého (NO₂) hodnoty 23,2 µg/m³, polétavého prachu frakce PM₁₀ hodnoty 19,7 µg/m³, PM_{2,5} hodnoty 13,7 µg/m³, benzenu hodnoty 1,3 µg/m³ a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,8 ng/m³. U průměrných 24hodinových imisních koncentrací PM₁₀ 36. nejvyšší hodnota dosahuje 34 µg/m³.

Z citovaných údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o prostředí imisně středně až silně zatížené, kde však nedochází k překračování imisního limitu u žádné z imisních charakteristik sledovaných znečišťujících látek.

OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost a projektovou dokumentaci. Na základě předložených podkladů konstatuje, že posuzovaný zdroj znečišťování ovzduší za předpokladu dodržení stanovených podmínek vyhoví platným právním předpisům na ochranu ovzduší i požadavkům vyplývajících ze základních strategických dokumentů města, jejichž cílem je dosažení imisních limitů na celém území aglomerace a jejich trvalé udržení.

Při dodržení stanovených podmínek OCP MHMP souhlasí s realizací předmětného záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

OCP MHMP upozorňuje, že z hlediska ochrany přírody a krajiny je k vydání společného rozhodnutí příslušná Agentura ochrany přírody a krajiny ČR – Regionální pracoviště Střední Čechy.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zájmy Magistrátu hl. m Prahy, odboru bezpečnosti, příslušného dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát ID DS: qp7kkxu

Na vědomí:

2. UZR MHMP

3. OPP MHMP

4. OCP MHMP

5. Národní památkový ústav

6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy