



Magistrát hlavního města Prahy
odbor ochrany prostředí
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

Váš dopis značky
S-MHMP 1125821/2025

Naše značka
MK 37846/2026 OPI
MK-S 99/2026 OPI

Vyřizuje/linka
Fiala Miloš Mgr. / 438

V Praze dne: 15.6.2026

Závazné stanovisko

Ministerstvo kultury jako nadřízený orgán dotčeného orgánu státní památkové péče (dále též „nadřízený orgán“) obdrželo žádost Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, č. j. MHMP 1305038/2025 ze dne 18. 12. 2025, sp. zn. S-MHMP 1125821/2025, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče (dále jen „MHMP OPP“), č. j. MHMP 1029731/2024 ze dne 23. 5. 2024, sp. zn. S-MHMP 733293/2024, vydaného ve věci novostavby rezidence Nad Zahradou, tj. řadového bytového domu, dvorního objektu a zahradních úprav, na pozemcích parc. č. 1232, 1233, 1234 a 4191, k. ú. Vinohrady, U Zvonařky, Praha 2, které jsou v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené obecně závaznou 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 HMP“), rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 2208.

Žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MHMP OPP byla nadřízenému orgánu postoupena ve smyslu ustanovení § 149 odst. 7 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), neboť společnost INVESTIKA gama, s.r.o., se sídlem U Zvonařky 291/3, 120 00 Praha 2, IČO 07344112, podala odvolání ze dne 1. 8. 2025 proti rozhodnutí ve věci stavebního řízení vedeného Úřadem městské části Praha 2, odbor výstavby (dále jen „ÚMČ Praha 2“), sp. zn. OV/426402/2021/Nova, č. j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov. Doplnění odvolání ze dne 14. 8. 2025 směřuje do výše uvedeného závazného stanoviska MHMP OPP.

Ministerstvo kultury postupem podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu **p o t v r z u j e** závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, č. j. MHMP 1029731/2024 ze dne 23. 5. 2024, sp. zn. S-MHMP 733293/2024.

Odůvodnění

Nadřízenému orgánu byla doručena žádost Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí, č. j. MHMP 1305038/2025 ze dne 18. 12. 2025, sp. zn. S-MHMP 1125821/2025, o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska MHMP OPP č. j. MHMP 1029731/2024 ze dne 23. 5. 2024, sp. zn. S-MHMP 733293/2024, vydaného ve věci stavby na pozemcích parc. č. 1232, 1233, 1234 a 4191, k. ú. Vinohrady, U Zvonařky, Praha 2, které jsou v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené vyhláškou HMP, rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR 2208.

Dne 23. 1. 2026 byl na žádost poskytnut nadřízenému orgánu spisový materiál MHMP OPP. Z předloženého spisového materiálu MHMP OPP k řešenému závaznému stanovisku vyplývá, že původně byla řízení o povolení stavby výše uvedených vodních děl a ve věci souvisejícího povolení k nakládání s vodami vedena společně s povolením stavby bytového domu a solitérního dvoupodlažního objektu a s povolením terénních úprav, ale usnesením ÚMČ Praha 2, č. j. MCP2/154275/2024/OV-OUZR/Nov ze dne 2. 4. 2024, byla tato řízení podle § 140 odst. 3 správního řádu vyloučena ze společného řízení.

Dne 31. 1. 2024 byla podána oprávněnou osobou Abbey, s.r.o., se sídlem Terronská 727/7, 160 00 Praha 6, IČO 27118118, zastoupenou na základě plné moci ze dne 2. 2. 2024 Ing. Janem Šeflem, U Kašny 6/13, 155 00 Praha 5-Stodůlky, IČO 75512815, datum narození 15. 6. 1974, žádost o vydání závazného stanoviska ve věci stavby na pozemcích parc. č. 1232, 1233, 1234 a 4191, k. ú. Vinohrady, U Zvonařky, Praha 2, spočívající v novostavbě rezidence Nad Zahradou, tj. řadového bytového domu, dvorního objektu a zahradních úprav, s následujícími podrobnostmi:

Bytový dům:

- objekt je přistavěn ke štítové stěně objektu po pravé straně (čp. 1423/7), levá strana je volná a ukončuje řadovou zástavbu ulice, zachování uliční čáry;
- 1. PP - 8. NP (podkroví), obdélný půdorys 1. NP má rozměry 18,58 x 18,2 m, 1. PP má rozměry 31,8 x 18,58 m, vzhledem ke svažitosti terénu je 1. PP směrem do zahrady v celé své výšce nad úrovní terénu, přesah 1. PP krytý zelenou pochozí střešou tvoří terasu bytových jednotek 1. NP;
- srovnání hlavní římsy (+21,700) a výšky hřebene (+26,200) se sousedním domem;
- valbovou střechu z Prefa hliníkových šablon šedé barvy, valba na jižní straně, tři falešná komínová tělesa s obkladem z cihelných pásků, ve dvorní části střechy 2x lamelový zákryt VZT jednotek ve střešní rovině;
- boční a uliční fasády řešeny jako hladké, na kontaktním zateplovacím systému světle šedá hladká omítka, v meziokenních částech oživená vertikální strukturou, parter bytového domu a ustupující vertikální části ve východní straně fasády jsou navrženy se svislým velkoformátovým keramickým obkladem na zavěšené konstrukci, v parteru je keramický obklad doplněn o plechový obklad antracitové barvy s horizontálními pásky, ustupující vertikální plocha v jižní fasádě a parter z jižní a západní strany fasády jsou opatřeny omítkou v tmavším šedém odstínu, dvorní fasáda členěna průběžnými lodžielemi ve všech patrech;
- v uličních fasádách okna s nízkým parapetem členěná na širší fixní a užší otvíravou část s předsazeným bezpečnostním kovovým zábradlím s výplní ze sítě z nerezové nebo ušlechtilé oceli, stejně řešené zábradlí použito i u balkónů, v parteru obdélníková nečleněná okna ve dvorní fasádě velkoformátová francouzská okna, okna budou dřevohliníková, z exteriéru antracitová, s izolačním trojsklem;
- osazení 3 ks ateliérových oken členěných na 2 x 3 tabulky o celkovém rozměru 1900 x 1600 mm a požárního světlíku s vypouklým zasklením v dolní úrovni, 5 ks střešních

- oken o rozměru 600 x 600 mm a střešního výlezu o rozměru 800 x 800 mm v horní úrovni střešní roviny východní fasády;
- 6 ks střešních oken rozměru 800 x 800 mm ve střední části a 3 ks oken o rozměru 600 x 600 mm v horní části střešní roviny západní fasády, uprostřed střechy, u okapové hrany, je vložena zimní zahrada s prosklenou konstrukcí střechy tvořenou ateliérovým oknem členěným na 3 x 6 tabulek a navazující na svislé prosklení v úrovni fasády;
- vjezd do garáží v 1. PP exteriérovou rampou, vjezd ve dvoře, střecha zakladače v úrovni +1,500, střecha řešena jako zelená, pochozí.

Dvorní objekt:

- 2. PP - 1. PP - vzhledem ke svažitosti terénu je celé 1. PP nad úrovní terénu, 2. PP je částečně zapuštěné, průběžný balkón v 1. PP západní fasády, opěrné stěny lemující jižní fasádu;
- lichoběžníkový půdorys o rozměrech 13 x 10,80 m;
- plochou zelenou střechu s atikou ve výšce + 0,730 m (239,20 m n. m.);
- osazení dřevohliníkových oken - velkoformátová okna na terasy a do zahrady v západní fasádě, ostatní okna obdélná;
- fasáda řešena v šedých tónech imitující pohledový beton, ze vstupní strany je doplněna velkoformátovým keramickým obkladem v kombinaci s plechovým antracitovým obkladem nad vstupními dveřmi;
- zábradlí balkónů řešeno shodně s hlavním objektem;
- umístění venkovní VZT jednotky o rozměru 950 x 834 x 330 mm na severní fasádu v úrovni 1. PP.

Zahradní úpravy:

- umístění dvou retenčních nádrží: RN1 o objemu 15 m a půdorysu 6,8 x 3 m pod vjezdovou rampu garáží, RN2 o objemu 3 m³ a půdorysu 2,8 x 2 m v západní části zahrady za dvorním objektem;
- vjezd do garáží vydlážděný zámkovou dlažbou, pochozí plochy ze zatravnovací dlažby;
- výsadba nařízenou OOŽP jako náhrada za pokácený topol a pajasan:
 - Prunus serrulata Amanogawa: výsadba jako solitérní tvar do středního prostoru mezi obě budovy, 1 ks umístěn na severní straně v prostoru pod zatravněnou střechou garáží 2 ks umístěné na jižní straně parcely u příjezdové cesty;
 - Corylus colurna: výsadba alejového tvaru stromu v jihozápadním rohu parcely;
 - Taxus baccata: celkem 20 ks bude vysazeno na zatravněnou střechu garáží, použity budou keře velikosti alespoň 40 - 60 cm;
- doplňková výsadba - náhrada za jasan:
 - Prunus serrulata Royal Burgundy: výsadba do střední části plochy;
 - Liquidambar styraciflua Worplessdon: výsadba u jihozápadního rohu dolní budovy;
 - Quercus robur Fastigiata Koster: 3 ks vysazené do sponu v severozápadní části pro odstínění protějšího domu;
 - Prunus laurocerasus Otto Luyken: keře doplní travnaté plochy;
- západní strana pozemku:
 - vysazení Ligustrum vulgare Atrovirens podél plotu doplněné výsadbou Cupressocyparis Leylandii, rododendronů, azalek, bobkovišni, bresleňů atd.;
- na rostlém terénu setý trávník;
- na střešních konstrukcích založení trávníků drnováním;
- extenzivní plochá střecha - rozchodníky, mateřídouška, hvozdík;
- pomocné opěrné zdi v rámci zahradních teras a ohradní zdi z pohledového betonu, popř.

- s obkladem z lomového kamene světlé barvy;
- terénní schodiště z prefabrikovaných betonových bloků, lehké kovové zábradlí.

Usnesením č. j. MHMP 847231/2024 ze dne 22. 4. 2024 rozhodl MHMP OPP v souladu s § 149 odst. 4 správního řádu o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska. Žadatel byl o této skutečnosti vyrozuměn přípisem č. j. MHMP 733293/2024 ze dne 22. 4. 2024.

MHMP OPP si v souladu s § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o státní památkové péči“) vyžádal dne 22. 4. 2024 písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Praze (dále jen „NPÚ“). Tato odborná organizace ve svém vyjádření č. j. NPÚ-311/37023/2024 ze dne 13. 5. 2024 považuje navrhované práce v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot za následujících podmínek:

1. Vjezdová rampa bude vydlážděná dlažbou čtvercového či obdélného formátu, typová zámková dlažba nebude použita. Vzorek navrhované dlažby bude posouzen na místě za účasti zástupce NPÚ.
2. Prosklení požárního světlíku nebude vypouklé, ale rovné.
3. Bude vyhotovena a NPÚ k posouzení v samostatném správním řízení předložena detailní dokumentace ateliérových a střešních oken a řešení žaluzií vč. jejich přesné velikosti a detailů osazení do skladby střechy. Okna a žaluzie nebudou vystupovat nad rovinu střechy více jak 70 až 100 mm. Rámy budou řešeny v barvě střešní krytiny, šíře rámu ateliérových oken bude do 55 mm - rámy budou řešeny jako konstrukční prvky. Veškeré klempířské prvky, vč. oplechování otvorů ve střeše, bude v barvě střešní krytiny.
4. Vzorky navržených struktur a barevnosti fasád a ohradní zdi o velikosti cca 50 x 50 cm budou aplikovány přímo na fasádu/zed' na dobře osvětlené místo (platí jak pro omítané plochy, tak pro plochy s obkladem a pásky). Vzorky budou posouzeny za účasti zástupce NPÚ.

MHMP OPP se ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ a vydal dle § 14 odst. 2 v souladu s § 14 odst. 3, § 44a odst. 3 zákona o státní památkové péči závazné stanovisko dle § 149 odst. 1 správního řádu, č. j. 1029731/2024 ze dne 23. 5. 2024, sp. zn. S-MHMP 733293/2024, s tím, že provedení navrhovaných prací v rozsahu předložené revize projektové dokumentace pro stavební řízení „Rezidence Nad Zahradou“, kterou zpracoval raz23, s.r.o., se sídlem Charkovská 135/24, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČO 28928091, v 03/2024 je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek:

1. Vjezdová rampa bude vydlážděná dlažbou čtvercového či obdélného formátu, typová zámková dlažba nebude použita. Budou provedeny vzorky dlažby. O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje žadatel písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorku s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.
2. Prosklení požárního světlíku bude rovné, nikoliv vypouklé.
3. Ateliérová okna, střešní okna a žaluzie nebudou vystupovat více než 70 až 100 mm nad rovinu střechy. Rámy budou natřeny v barvě střešní krytiny. Šíře rámu ateliérových oken bude do 55 mm - rámy budou řešeny jako konstrukční prvky. Veškeré klempířské prvky, vč. oplechování otvorů ve střeše, bude v barvě střešní krytiny. Bude vyhotovena a MHMP OPP k posouzení v rámci dalšího stupně projektové dokumentace předložena detailní dokumentace ateliérových a střešních oken a krycích žaluzií vč. jejich přesné velikosti a detailů osazení do skladby střechy.
4. Vzorky navržených struktur a barevnosti fasád a ohradní zdi o velikosti cca 50 x 50 cm budou aplikovány přímo na fasádu/zed' na dobře osvětlené místo (platí jak pro omítané

plochy, tak pro plochy s obkladem a pásy). O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje žadatel písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorku s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.

MHMP OPP ve svém závazném stanovisku vymezil, že dotčené pozemky se nacházejí v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, předmětem ochrany je zejména historický půdorys území, prostorová a hmotová skladba zástavby, charakter a architektura objektů a jejich exteriérů, historické zahrady a doplňkové parkové plochy, jak vyplývá z čl. 3 vyhlášky HMP. MHMP OPP zdůraznil, že posláním památkové zóny je zachovat a trvale chránit kulturně historické a urbanisticko architektonické hodnoty území, přičemž veškeré stavební zásahy musí směřovat k estetickému, funkčnímu a technickému zhodnocení prostředí.

V rámci posouzení předložené projektové dokumentace MHMP OPP konstatoval, že navržená novostavba řadového bytového domu, dvorního objektu a souvisejících zahradních úprav nenarušuje historickou urbanistickou strukturu území, neboť respektuje stávající uliční čáru, hmotové měřítko okolní zástavby a charakteristickou kompozici řadové blokové zástavby Vinohrad. Novostavba je přistavěna ke štítové stěně sousedního objektu a svou výškou, tvarem střechy i objemem se přiměřeně začleňuje do stávajícího prostředí. Hlavní římsa i hřeben střechy jsou výškově sladěny se sousedním domem, čímž je zachována kontinuita střešní krajiny, která je jedním z významných hodnotových prvků památkové zóny.

MHMP OPP dále vyhodnotil, že architektonické řešení fasád – založené na hladké omítce světle šedých odstínů, doplněné o velkoformátový keramický obklad a subtilní kovové prvky – není v rozporu s charakterem prostředí, neboť se jedná o soudobé, avšak vizuálně střídme řešení, které nenarušuje celkový ráz území. Dvorní fasády jsou řešeny utilitárně, v souladu s tradičním charakterem dvorních traktů vinohradských činžovních domů. Zahradní úpravy, včetně výsadby dřevin a založení zelených střech, přispívají k zachování zeleného charakteru vnitrobloku, který je rovněž součástí hodnot památkové zóny.

Z hlediska dopadu na památkové hodnoty MHMP OPP posoudil jednotlivé prvky stavby a identifikoval ty, které by mohly mít potenciálně rušivý účinek. U těchto prvků uložil konkrétní a kontrolovatelné podmínky, jejichž účelem je zajistit, aby výsledná realizace byla v souladu s památkovými požadavky. Jedná se zejména o požadavek na použití dlažby odpovídající charakteru historického prostředí, zákaz vypouklého zasklení požárního světlíku, omezení výškového vystupování střešních a ateliérových oken nad rovinu střechy, sjednocení barevnosti klempířských prvků a povinnost předložit vzorky fasádních materiálů a detailní dokumentaci střešních prvků k odsouhlasení.

Uvedené závazné stanovisko MHMP OPP bylo jedním z podkladů pro vydání rozhodnutí ÚMČ Praha 2, pod sp. zn. OV/426402/2021/Nova, č. j. MCP2/233462/2025/OV-OUZR/Nov ze dne 14. 8. 2025 ve věci stavebního povolení ke stavbě vodních děl – dvou podzemních retenčních nádrží o objemu 15 m³ a 3 m³ na pozemku parc. č. 1234 v k. ú. Vinohrady, sloužících k zadržování srážkových vod a s regulovaným odtokem do stávající jednotné kanalizace, ve výroku II bylo podle § 8 odst. 1 písm. a) bodu 5 vodního zákona vydáno povolení k nakládání s povrchovými vodami, a to k jinému nakládání s nimi – k jejich zadržování prostřednictvím výše uvedených retenčních nádrží a k jejich následnému regulovanému odvádění do jednotné kanalizace, a ve výroku III byly stanoveny povinnosti a podmínky pro provedení stavby.

Proti tomuto rozhodnutí Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako příslušný odvolací správní orgán, obdržel odvolání ze dne 1. 8. 2025 směřující ve smyslu ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu kromě jiného rovněž do předmětného závazného stanoviska MHMP OPP.

V doplnění odvolání ze dne 14. 8. 2025 odvolatel namítá, že řada závazných stanovisek a vyjádření použitých jako podklad pro vydání rozhodnutí trpí takovými vadami, že jsou nezákonná, nepřezkoumatelná nebo věcně nesprávná:

- i. Závazné stanovisko Státní energetické inspekce (SEI-12700/2021/10.100),
- ii. Závazné stanovisko odboru pozemních komunikací a drah MHMP (MHMP-1740156/2020/04/Jv),
- iii. Sdělení odboru územního rozvoje MHMP (MHMP 1751343/2020),
- iv. Závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP (MHMP 1029731/2024),
- v. Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy (HSAA-8476-3/PRE1-2024),
- vi. Koordinované závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP (MHMP 918630/2024),
- vii. Souhlas odboru evidence majetku MHMP (MHMP 151036/2021),
- viii. Sdělení odboru územního rozvoje MHMP (MHMP 1751343/2020),
- ix. Stanovisko Technické správy komunikací hl. m. Prahy (TSK/41366/20/1109/Me),
- x. Stanovisko Povodí Vltavy (6102/2021-263),
- xi. Vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací a PVS (ZADOST202404886-01),
- xii. Závazné stanovisko Ministerstva obrany (MO 646705/2024-1322).

Doplnění odvolání ze dne 14. 8. 2025 tedy směřuje na str. 3 až 5 v bodě označeném jako „iv.“ rovněž do výše uvedeného závazného stanoviska MHMP OPP.

Odvolatel tvrdí, že orgán památkové péče nedostatečně posoudil zásah do památkové zóny, když se omezil na popis stavebního záměru (rozměry, tvar střechy, barevnost), ale chybí analýza dopadu na urbanistický a architektonický ráz území, včetně vizuálního a prostorového vyhodnocení, výškového a objemového porovnání s okolní zástavbou či vlivu na uliční čáru. Dále namítá absenci posouzení kumulativních dopadů v kontextu dalších staveb v památkové zóně, neurčitost a nevymahatelnost podmínek (např. neurčité formulace typu „barevnost fasády v odstínech šedé“ bez přesné specifikace), rozpor v podkladech ohledně objemu retenční nádrže RN2 (změna z 3,7 m³ na 3,0 m³ bez jasného doložení, že orgán posuzoval finální verzi projektu) a celkovou nepřezkoumatelnost a neurčitost stanoviska. Odvolatel zdůrazňuje, že závazné stanovisko neobsahuje konkrétní a srozumitelný popis úvah orgánu, nehodnotí dopad na památkové hodnoty, opomíjí veřejný zájem na ochraně kulturního dědictví a neřeší soulad s vyhláškou HMP.

Nadřízený orgán přezkoumal spisový materiál vedený pod sp. zn. S-MHMP 733293/2024 a odvolací námítky společnosti INVESTIKA gama, s.r.o., z hlediska souladu provedené stavby se zájmy státní památkové péče, v rozsahu stanoveném § 149 odst. 7 správního řádu.

Nadřízený orgán konstatuje, že předmětný objekt se nachází v památkově chráněném území, nikoli však jako samostatně prohlášená kulturní památka. Předmětem ochrany je tedy především urbanistická struktura, hmotové a architektonické řešení objektu a jeho vztah k okolní zástavbě. Závazné stanovisko se těmito aspekty zabývalo a MHMP OPP v něm dospěl k závěru, že navržený zásah je za stanovených podmínek z hlediska státní památkové péče přípustný.

Z hlediska širších vztahů je nutno uvést, že území viničních hor sestávalo dříve z rozptýlených usedlostí majících podobu převážně přírodně krajinného charakteru. Pozemky náležely dvorní komoře pod správou úřadu viničních hor, poté byly pozemky dominikálními a po roce 1843 dochází k jejich rozprodeji. V tomto roce jsou Vinohrady uznány samostatnou obcí, v roce 1866 pak Praha byla prohlášena otevřeným městem a město se postupně rozrostlo až do viničních hor. V roce 1875 se celý katastr rozděluje na dvě části – severní, dnešní Žižkov a jižní vinohradskou. Nově vznikající organismus města je ovlivněn navázáním na původní

komunikační systém radiálně se rozbíhajících cest od pražských hradeb, tato stará osnova je výchozí pro základní koncepci městského půdorysu Vinohrad i Žižkova. Je zde patrný vliv jednotlivých celků starších viničních usedlostí při koncepci půdorysu, který není prosazován jako důsledně šachovnicový městský systém, ale umožňuje upřednostnit návaznost na starý stav se zachováním půvabu nepravidelnosti, který tak příznivě působí právě u dispozic starých měst. Vzniká zajímavá urbanistická struktura s architektonicky hodnotnými objekty ve svém celku i detailu.

Předpokladem soustavnější výstavby na Vinohradech bylo zrušení pevnostního statusu Prahy, k němuž došlo roku 1866. Plán Prahy z roku 1871 ukazuje, že oproti stavu před polovinou 19. století se Vinohrady příliš nezměnily. Nové činžovní domy zde byly ještě zcela sporadickým zjevem. Souvisleji byla zastavěna jen jižní strana Anglické – Francouzské ulice (po ulici Uruguayskou), a to včetně plochy budoucího náměstí Míru. V tomto roce bylo před fortifikacemi mezi Novou a Koňskou bránou otevřeno nové pražské (hlavní) nádraží. Vycházela odtud (kromě spojky na olomouckou trať) trať směrem k Táboru, s odbočkou na Smíchov. Pro další vývoj Vinohrad i celé Prahy mělo zásadní význam, že s ohledem na terénní překážky nebyla vedena povrchově, ale dlouhým vinohradským tunelem. Díky tomu mohlo později dojít k organickému propojení uličních systémů Nového Města a Vinohrad.

Výstavba Vinohrad se od roku 1870 řídila regulačním plánem starosty Karla Hartiga (tehdy ještě v rámci společné velké obce, tedy včetně Žižkova). Jak již bylo řečeno, nebyla dynamika vinohradského vývoje tak výrazná jako na Žižkově, přesto se i zde od 70. let 19. století začala výstavba rychle rozvíjet (výše uvedené pasáže k urbanismu Vinohrad jsou převzaty z Kuča, Karel: Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, 2. vydání (online) 2025, <https://www.cz-mesta.eu/>).

Dotčená oblast relativně těsně přiléhala na v základu barokní opevnění Prahy a s ohledem na zachování funkčnosti daného opevnění byla dlouhodobě převážně prosta rozsáhlejší zástavby, jak naznačuje Hergetův plán Prahy 1791 a následně dokládá Jüttnerův plán Prahy 1816 (oba dálkově přístupné např. na <https://dveprahy.cz/>). Postupnou urbanizaci daného prostoru dokládá až Polohopisný plán královského hlavního města Prahy 1884 (opět dálkově přístupný např. na <https://dveprahy.cz/>), nicméně jednoznačně čitelnou blokovou zástavbu, která zaznamenává existenci dnešní ulice U Zvonařky dokládá až Orientační plán královského hlavního města Prahy a obcí sousedních 1909-1914 (opět dálkově přístupný např. na <https://dveprahy.cz/>). Posledně jmenovaný plán, stejně jako následný Výškopisný plán hlavního města Prahy s okolím 1920 – 1924 nebo Orientační plán hlavního města Prahy s okolím 1938 (oba dálkově přístupné např. na <https://dveprahy.cz/>) pak dokládají existenci nedokončené blokové zástavby, která zahrnuje i dotčené pozemky, kdy poslední a zaniklý dům č. p. 2147 (č. p. převzato z Orientační plán hlavního města Prahy s okolím 1938) se nacházel převážně na pozemku parc. č. 1232. Lze uzavřít, že z hlediska historického urbanismu dotčený blok domů byl v relativně nedávné minulosti uzavřen čtyřpodlažním domem v místě, kde je zamýšlena nová výstavba.

Co do podlažnosti lze konstatovat, že nejbližší domy daného bloku mají 5 NP (z toho parter je zvýšený) a dále podkroví. Historizující fasády jsou omítané, ve světlých pastelových odstínech. Střechy jsou převážně sedlové, kryté keramickou nebo plechovou střešní krytinou. Dvorní stavby jsou kryty i plochými střechami, což platí i pro nejnovější meziválečnou zástavbu daného bloku při Bělehradské ulici.

Výše uvedené plány dokládají, že urbanistická koncepce dané části památkové zóny vznikla na přelomu 19. a 20. století, kdy byla také postavena převážná většina domů v dané lokalitě, závěr daného neuzavřeného bloku v sestupující části Bělehradské ulice pochází již z meziválečného období, nicméně převažující zástavba daného bloku je starší, což platí

i pro širší okolí. Toto tak byly kvality území, pro které byla i tato část zahrnuta do dané památkové zóny a pro její ochranu pak stanovila regulaci zmíněná vyhláška HMP.

Podle čl. 3 písm. a) vyhlášky HMP je předmětem ochrany architektura objektu, jeho exteriér a veřejný interiér včetně řemeslných a umělecko řemeslných prvků. Podle čl. 4 citované vyhlášky HMP musí veškeré stavební úpravy v památkové zóně respektovat charakter území a objektu, jeho kulturní hodnotu a památkový význam, přičemž modernizace musí být přiměřená a nesmí vést k popření nebo degradaci chráněných hodnot.

Z výše uvedeného rozboru je zřejmé, že samotná myšlenka realizovat v daném místě dům, který by opět uzavíral daný historický blok historickému urbanismu daného místa nijak neodporuje. Jak popisuje MHMP OPP v odůvodnění svého závazného stanoviska (viz výše), tak navržený dům nevybočuje svým hmotovým řešením z řešení v místě obvyklého. Integrovaně opětovně uzavírá historický blok. V této souvislosti není zřejmé, v čem by měl navržený objekt nerespektovat např. uliční čáru. Fasáda objektu je řešena jako omítaná, což nikterak nevybočuje z charakteru fasád domů z přelomu 19. a 20. století, nicméně volí soudobé výrazové prostředky, což umožňuje i běžnému pozorovateli správné časové zařazení objektu do dobového kontextu jeho vzniku. Měřítko ani charakter zástavby, stejně jako prostorové uspořádání novostavby neodporuje výše popsané historické zástavbě. Obecně neplatí příkaz, aby novostavba nahrazující zaniklou historickou stavbu v historickém prostředí opakovala výraz nebo dimenze zaniklé stavby, zejména, když zaniklá stavba např. svými rozměry (v tomto případě např. podlažností) neodpovídala hmotovému řešení v daném prostoru obvyklému.

Retenční nádrže jsou navrženy jako podzemní konstrukce umístěné ve dvoře a pod rampou garáží. Jejich funkce a konstrukční řešení tedy nezasahují do uličního prostoru ani do exponovaných fasád, které nesou hlavní hodnoty památkové zóny. Z tohoto hlediska jde o zásah do vnitroblokové technické infrastruktury, nikoli o zásah do veřejně exponovaných architektonických prvků, a proto je jeho potenciální dopad na vnější obraz památkové zóny marginální.

Dále je třeba posoudit materiálové a vizuální dopady. Projekt a závazné stanovisko památkové péče kladou důraz na to, aby viditelné prvky stavby (střešní výlezy, ateliérová okna, oplechování apod.) byly řešeny tak, aby nenarušovaly střešní krajinu a fasádní kompozici. U retenčních nádrží jde o opačný případ – konstrukce jsou skryté pod terénem a povrchové úpravy zahrady a rampy (dlažba, zatravněovací dlažba, výsadba) jsou navrženy tak, aby zachovaly zahradní charakter vnitrobloku. Tím je splněno základní kritérium památkové péče, totiž zachování vnějších vizuálních hodnot a urbanistického rázu uliční čáry a uličního průčelí.

Projektová dokumentace byla posouzena v kontextu platných územně-stavebních rozhodnutí a vodohospodářské řešení bylo předmětem samostatného posouzení vodoprávním orgánem. Revize projektové dokumentace uvádí, že „Řešení nakládání s dešťovými vodami zůstává beze změn“ a popisuje technické parametry propojení nádrží a odtokových prvků; to znamená, že navržené retenční prvky plní funkci minimalizace odtoku do jednotné kanalizace a jsou navrženy s ohledem na bezpečnost a provozní spolehlivost. Z hlediska veřejného zájmu je takové řešení příznivé: zlepšuje odvodnění, snižuje riziko přetížení kanalizace a přispívá k odolnosti městské infrastruktury vůči intenzivním srážkám, což je veřejný zájem, který památková péče nesmí ignorovat, pokud není v rozporu s ochrannými hodnotami území.

K námitce rozporu v podkladech týkající se retenční nádrže RN02 nadřízený orgán konstatuje, že rozhodující je verze projektové dokumentace, ke které bylo závazné stanovisko vydáno, a že spis obsahuje revizi dokumentace z 03/2024, na niž MHMP OPP odkazuje. Odvolatel nenavrhl a neprokázal, že rozhodnutí stavebního úřadu vycházelo z jiné, neautorizované verze dokumentace; v řízení byly uloženy povinnosti předložit konečnou dokumentaci a harmonogram prací, čímž byla zajištěna možnost ověření konečných parametrů

před zahájením realizace. V této souvislosti nadřízený orgán považuje tvrzení o zásadním procesním pochybení za nedostatečně podložené. Navíc není nadřízenému orgánu zřejmé, jaký by měla otázka tvrzeného zmenšení objemu retenční nádrže RN2 z 3,7 m³ na 3,0 m³ mít dopad na výše popsané hodnoty a kvality významné z hlediska zájmů státní památkové péče. V tomto směru lze odkázat mimo jiné na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 208/2018 – 30 ze dne 24. 10. 2019, ve kterém tento soud mimo jiné konstatuje, že „závazná stanoviska jsou spjata s určitou dokumentací záměru, k níž jsou vytvářena. Při změně záměru a jeho dokumentace je zpravidla zapotřebí opatřit nová závazná stanoviska dotčených orgánů, která tuto změnu reflektují. ... Rozhodným hlediskem však je, zda provedená změna záměru vůbec může mít vliv na chráněné veřejné zájmy. Bylo by přepjatým formalismem vyžádat závazné stanovisko například orgánu dohlížejícího na zachování rázu památkově chráněné lokality, nedojde-li změnou projektu k žádnému zásahu do dříve naplánovaného vzhledu budovy, případně jiných památkově relevantních kritérií, která již byla posouzena ve vztahu k předchozí dokumentaci.“ I v případě potvrzení výše uvedené změny je tak třeba se ptát, jaký důsledek by měla otázka tvrzeného zmenšení objemu retenční nádrže RN2 z 3,7 m³ na 3,0 m³ z hlediska výše popsaného historického vývoje daného území, jeho urbanismu nebo hodnot. Nadřízený orgán je toho názoru, že z hlediska výše popsaných kvalit území a jeho vývoje není otázka zmenšení či zvětšení retenční nádrže o řádově necelý metr krychlový otázkou rozhodnou a ani odvolatel sám nekonstatuje, jaký by tato otázka měla mít dopad na hodnocení jím blíže nespecifikovaných kulturně historických hodnot.

Retenční nádrže jsou technickým, podzemním a lokalizovaným řešením hospodaření s dešťovými vodami, které neovlivňuje uliční hmotu ani exponované architektonické prvky památkové zóny; projekt obsahuje konkrétní opatření k minimalizaci vizuálních dopadů. Retenční nádrže nezasahují do předmětu ochrany vymezeného vyhláškou HMP pro památkovou zónu a jejich realizace je slučitelná s cíli ochrany kulturně historického prostředí, zvláště pokud jsou dodrženy podmínky dozorového orgánu památkové péče a technické parametry projektové dokumentace.

U projektu jsou stanoveny konkrétní podmínky (vzorky dlažby, řešení střešních prvků, barvy a struktury fasád), které zajišťují, že všechny viditelné zásahy budou dozorovány a odsouhlaseny. To znamená, že i v případě, že by při realizaci vznikly viditelné úpravy terénu či povrchů, budou tyto podléhat schválení a tím i kontrole souladu s památkovými hodnotami. Tato procesní záruka posiluje právní jistotu, že realizace nebude vést k neočekávanému poškození hodnot památkové zóny.

Dále je třeba konstatovat, že ve spise je obsaženo písemné vyjádření NPÚ, požadavky MHMP OPP na doplnění detailní dokumentace a vzorků a další listiny, které umožňují přezkoumatelnost a vynutitelnost uložených podmínek; v tomto smyslu se MHMP OPP ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek uvedených ve výrokové části závazného stanoviska. Požadavek na předložení vzorků, detailních výkresů a dalších doplňujících podkladů, které jsou ve spise explicitně uvedeny, představuje účinný mechanismus, jak odstranit případnou neurčitost a zajistit kontrolu souladu realizace s památkovými požadavky.

K námitkám týkajícím se posouzení dopadů na památkovou zónu a kumulativních vlivů nadřízený orgán zdůrazňuje, že MHMP OPP a NPÚ posoudily urbanistické, hmotové a materiálové aspekty záměru (viz rekapitulace odůvodnění závazného stanoviska MHMP OPP výše), které po věcné stránce odvolatel nerozporoval, a uložily konkrétní podmínky (vzorky dlažby, omezení výstupků oken, detailní řešení ateliérových oken a klempířských prvků apod.), které jsou přímo vázány na výkon dozorových pravomocí. K námitkám o neurčitosti formulací a vymahatelnosti podmínek nadřízený orgán uvádí, že obecné formulace v závazném

stanovisku byly doplněny konkrétními kontrolními nástroji, zejména povinností předložit vzorky a detailní dokumentaci k odsouhlasení před zahájením prací a ustanovením, že do doby odsouhlasení vzorků nelze práce provést jako celek. Tyto procesní závazky představují konkrétní a vynutitelné nástroje, které odstraňují praktickou neurčitost a umožňují orgánům dozorovat dodržení památkových požadavků v průběhu realizace.

Na tomto místě musí nadřízený orgán konstatovat, že zejména v případě negativního postoje, kterého se zjevně fakticky odvolatel dovolává, je třeba provést test proporcionality. Test proporcionality stojí dle ustálené judikatury správních soudů na třech kritériích – vhodnosti, potřebnosti a přiměřenosti v užším smyslu.

Na první otázku lze odpovědět relativně jednoduše. Existuje jiná veřejnoprávní regulace, která by v souvislosti s ochranou hodnot dané památkové zóny umožňovala regulovat předmětnou problematiku? Nikoli, tedy regulace, která je zmíněná výše, je jedinou vhodnou cestou, jak danou záležitost řešit. Toho se ostatně odvolatel rovněž výslovně dovolává.

Kritérium potřebnosti je spojeno zejména s požadavky, které na zachování kulturně historických hodnot klade vyhláška HMP, jejíž čl. 3 již byl zmíněn výše. Opět jde o otázku, která by nebyla v daném případě předmětem sporu.

Posledním kritériem je kritérium přiměřenosti v užším slova smyslu. Zde se však s ohledem na výše uvedené dostává nadřízený orgán do úzkých a je třeba konstatovat, že ani odvolatel sám pozitivní popis konkrétních kulturně historických hodnot nenabízí. Sám nadřízený orgán existenci tak významných hodnot, které by mohl postavit proti realizaci daného záměru také neshledal, jak je podrobně rozebráno výše. Je tak třeba uzavřít, že dle názoru nadřízeného orgánu by negativní závěr zjevně fakticky vyžadovaný odvolatelem minimálně na úseku státní památkové péče neobstál z výše uvedených důvodů v testu proporcionality.

Závěrem nadřízený orgán považuje za vhodné připomenout, že v rámci odvolacího řízení ve smyslu § 89 odst. 2 věty druhé platí, že správnost se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, pokud to vyžaduje veřejný zájem. Tento princip je třeba přiměřeně aplikovat i na postup nadřízeného orgánu podle § 149 odst. 7 správního řádu. Současně tedy nadřízený orgán připomíná, že věcná správnost podmínek uložených MHMP OPP v jeho závazném stanovisku nebyla napadena. Proto nebyl nadřízený orgán oprávněn věcnou správnost obsahu těchto podmínek zkoumat a současně deklaruje, že neshledal, že by si přezkum těchto podmínek vyžádal veřejný zájem na úseku státní památkové péče.

Z výše uvedených důvodů nadřízený orgán po přezkoumání spisového materiálu vedeného prvoinstančním orgánem s přihlédnutím k námitkám obsaženým v odvoláních proti rozhodnutí stavebního úřadu, jehož podkladem je nyní posuzované napadené závazné stanovisko, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Poučení

Proti tomuto závaznému stanovisku se podle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu nelze odvolat.

JUDr. Martin Zídek
ředitel odboru památkové inspekce
Ministerstva kultury

Dále obdrží:

- Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
- Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze, Na Perštýně 356/12, 110 00 Praha 1 - Staré Město
- Úřad městské části Praha 2, odbor výstavby, náměstí Míru 600/20, 120 39 Praha 2