



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR PAMÁTKOVÉ PÉČE

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 411.1, skartační znak/skart. lhůta – A/10

Č. j. SMOL/110509/2021/OPP/KO

V Olomouci 13.5.2021

Spisová značka: S-SMOL/096187/2021/OPP

Uvádějte vždy v korespondenci

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Petr Koluch, Ph.D., dveře č. 1.22

Telefon: 588 488 133

E-mail: petr.koluch@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Mgr. Vlasta Kauerová

Závazné stanovisko

Dne 21.4.2021 obdržel Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče žádost o vydání závazného stanoviska, podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“) ve věci provedení II. etapy stavebních prací v rámci objektu č. p. 706, Dobrovského ulice č. o. 21, st. parcela č. 1320, k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc.

Vlastníkem předmětného objektu je BD Dobrovského 706/21 s.r.o., Školská 689/20, 110 00 Praha 1 – Nové Město, (IČ 08924244). Žádost o vydání závazného stanoviska podala na základě plné moci vlastníka předmětného objektu

), doručovací adresa (dále jen „žadatel“).

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče vydává, podle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči, jako příslušný orgán státní správy na úseku státní památkové péče, podle ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), toto

závazné stanovisko:

Realizace provedení II. etapy stavebních prací v rámci objektu č. p. 706, Dobrovského ulice č. o. 21, st. parcela č. 1320, k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, jež se nachází na území Městské památkové rezervace Olomouc (dále jen „MPR“), prohlášené dne 21.12.1987 výnosem Ministerstva kultury ČSR, č. j. 16.417/87-VI/1, **podle předložené žádosti a projektové dokumentace pro stavební povolení: „II. etapa – úpravy vnitřních dispozic 4. NP, nadstavba 5. NP, zateplení fasády – DB Dobrovského 706/21, Olomouc,“** kterou v říjnu 2020 vypracovala projektová činnost v oboru pozemní stavby,

je z hlediska zájmů státní památkové péče nepřipustná.

Odůvodnění

Objekt č. p. 706 na Dobrovského ulici č. o. 21 na st. parcele č. 1320 v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc se nachází na území MPR, která byla prohlášena výnosem Ministerstva kultury ČSR dne 21.12.1987 pod č. j. 16.417/87-VI/1; je evidována pod identifikačním číslem 1987701 a rejstříkovým číslem 1031. Na tomto území jsou uplatňovány památkové zájmy.

Podle mapy Státního ústavu památkové péče v Praze z července roku 2000 je tento objekt hodnocen jako ostatní objekt, tj. třetí kategorie, v hodnocení objektů v MPR po hodnotných objektech a nemovitých kulturních památkách.

Jedná se o nájemní bytový dům, který je řadovou třípatrovou podsklepenou stavbou završenou sedlovou střechou. Objekt byl vystavěn na místě předpolí zbouraného barokního opevnění města ve čtyřicátých letech 20. století. Objekt není kulturní památkou, je však součástí urbanistické struktury historického jádra města a nachází se v pohledově exponované poloze na jedné z hlavních přístupových komunikací do památkové rezervace, na ulici Dobrovského.

K předmětné žádosti, podané dne 21.4.2021, shromáždil Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče (dále též „správní orgán“) následující podklady:

1. předchozí Dílčí vyjádření pro vydání koordinovaného závazného stanoviska ve věci bytového domu č. p. 706 – II. Etapa + 4. A 5. NP, ul. Dobrovského č. o. 21, na pozemku parc. č. 1320 v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc – č. j. SMOL/092593/2021/OPP/Ne, sp. zn. S-SMOL/065539/2021/OPP ze dne 26.4.2021
2. projektovou dokumentaci pro stavební povolení: „II. etapa – úpravy vnitřních dispozic 4. NP, nadstavba 5. NP, zateplení fasády – DB Dobrovského 706/21, Olomouc,“ kterou v říjnu 2020 vypracovala projektová činnost v oboru pozemní stavby,
3. písemné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Olomouci č. j. NPU-391/33153/2021 ze dne 29.4.2021 (dále jen „NPÚ“), které vypracoval odborný pracovník
4. stanovisko žadatele k písemnému vyjádření NPÚ ze dne 10.5.2021,
5. informativní sdělení žadatele v řešené věci ze dne 12.5.2021.
6. informativní sdělení žadatele v řešené věci ze dne 13.5.2021.

Popis navržených prací (převzato z předloženého vyjádření NPÚ):

Obsahem předložené žádosti a projektové dokumentace je záměr stavebních úprav objektu č. p. 706 / č. o. 21 na ulici Dobrovského v Olomouci. Součástí zamýšlených prací je návrh dispozičních úprav a dostavby 3. patra stavby, nástavby 4. patra stavby s ustoupenou hmotou a dvěma balkony, dostavby schodišťového traktu, provedení nové konstrukce krovu a zateplení fasád stavby z uliční i dvorní strany, zateplení nově vzniklých štítů, provedení nových omítek a provedení nové střechy. Krytina má být plechová, falcovaná, s černým povrchem. Dále se navrhuje kompletní rekonstrukce všech rozvodů technických sítí. Výplně okenních otvorů uličního průčelí (do ulice Dobrovského) mají být opatřeny akustickými větracími šterbinami s plastovými rámy a budou mít třídu zvukové izolace III se zasklením izolačním trojsklem. Okenní otvory dvorní fasády budou upraveny (vybouráním parapetního zdiva) a budou zde osazeny svým členěním odlišné výplně ve srovnání se stávajícím stavem, plastové se zasklením izolační dvojsklem.

Nejprve je nutno zdůraznit, že předložená projektová dokumentace pro stavební povolení: „II. etapa – úpravy vnitřních dispozic 4. NP, nadstavba 5. NP, zateplení fasády – DB Dobrovského 706/21, Olomouc,“ je téměř shodná s projektovou dokumentací, která byla posouzena orgánem státní památkové péče již jednou, když k ní správní orgán vydal „Dílčí vyjádření pro vydání koordinovaného závazného stanoviska ve věci bytového domu č. p. 706 – II. Etapa + 4. A 5. NP, ul. Dobrovského č. o. 21, na pozemku parc. č. 1320 v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc“ – č. j. SMOL/092593/2021/OPP/Ne, sp. zn. S-SMOL/065539/2021/OPP ze dne 26.4.2021, které bylo posouzeno z hlediska zájmů státní památkové péče také jako nepřipustné.

Ve smyslu ust. § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči bylo nyní ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ, č. j. NPÚ-391/33153/2021, kde je mj. uvedeno, že objekt na ulici Dobrovského č. 706/21 je součástí domovních bloků tvořících severní hranici MPR. Zástavba ulice Dobrovského zde vznikala postupně, převážně v průběhu 20. století. Podstatná část staveb se svým architektonickým řešením hlásí do doby 30. až 40. let 20. století, kdy se po historizujících stylech prosadil modernismus a funkcionalismus. Do tohoto stylového řešení lze zařadit i předmětnou stavbu č. 706/21, ale také řadu dalších staveb, nacházejících se ať už v jejím těsném sousedství (viz ulice Dobrovského č. 966/19), nebo v pohledových vazbách k ní v rámci ulice Dobrovského a ulice Hanáckého pluku (viz např. ulice Dobrovského / Hanáckého pluku č. 976/19, ulice Hanáckého pluku č. 1065/17, č. 985/15, ulice Dobrovského č. 954/29, č. 780/31, č. 1038/35, č. 1070/37 ad.). Daný typ zástavby zde tedy tvoří poměrně kompaktní soubor staveb, odrážející dobové architektonické tendence, ale také kulturu bydlení, kulturně-historické a společenské poměry v daném období, tvoří tedy nedílnou součást kulturně-historických hodnot městské památkové rezervace.

V písemném vyjádření je též popsán dosavadní stav projednání řešené věci, cituje se:

„Dne 17. 2. t. r. se uskutečnilo jednání se zpracovatelkami projektové dokumentace ve věci stavebních úprav objektu ul. Dobrovského č. 706/21, na jehož základě po vnitřním projednání bylo dne 23. 2. t. r. zpracovatelkám e-mailově sděleno, že zamýšlené navýšení objektu o plnohodnotné patro a tím i zvýšení hmoty stavby nebude Národní památkový ústav jako odborná organizace státní památkové péče akceptovat. V rámci jednání byly také uplatněny výhrady k dalším částem projektu.

V tomto smyslu bylo také vypracováno dne 12. 3. t. r. písemné vyjádření čj. NPÚ-391/19252/2021 k žádosti orgánu státní památkové péče podle § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém jsme zamýšlené práce vyhodnotili jako neakceptovatelné z hlediska zachování kulturně-historických hodnot, které daný objekt a území v rámci památkové rezervace vykazuje.

Na dalším jednání nad mírně upraveným projektem, který je nyní předložen, jež proběhlo dne 12. 4. t. r. se zástupkyní žadatele, byly sděleny de facto shodné skutečnosti jako v písemném vyjádření, tedy že zamýšlené navýšení objektu o plnohodnotné patro, stejně jako další problematické zamýšlené úpravy, nelze z pohledu odborné organizace státní památkové péče akceptovat. Zástupkyně žadatele byla rovněž upozorněna, že záměr je patrně v rozporu s platným Regulačním plánem městské památkové rezervace Olomouc.

Výše uvedené podstatné skutečnosti nebyly v nyní předloženém projektu zohledněny, i když se na str. 1 část B. souhrnné technické zprávy uvádí, že předkládaná projektová dokumentace zahrnuje požadavky všech dotčených orgánů, mezi nimiž je uvedena i odborná organizace státní památkové péče.“

V závěru písemného vyjádření je uvedeno následující: Národní památkový ústav jako odborná organizace státní památkové péče na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že zamýšlené práce jsou v rozporu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně-historických hodnot.

V souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu byl žadatel seznámen s předmětným písemným vyjádřením NPÚ, č. j. NPU-391/33153/2021, a byla mu dána možnost se k danému podkladu vyjádřit.

Dne 10.5.2021 obdržel správní orgán nesouhlasné stanovisko žadatele k navržené podmínce uvedené v písemném vyjádření NPÚ. Ve stanovisku žadatel uvedl následující, cituje se:

„Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně-historických hodnot:

„Objekt Dobrovského 706/21 je součástí domovních bloků tvořících severní hranici městské památkové rezervace OL. Daný typ zástavby tvoří kompaktní soubor staveb, ..., tvoří nedílnou součást kulturně-historických hodnot městské památkové rezervace“

– Patří do této rezervace i objekt Dobrovského 25? Tento dům nespĺňuje výškový limit regulačního plánu, objekt byl v minulosti zrekonstruován do nynější podoby, u které si nejsem vědoma jeho kulturně historické hodnoty.

Dosavadní stav projednání:

„Zvýšení o jedno plnohodnotné patro nebude akceptováno...“

- Investor plánuje navýšení o střešní konstrukci do které je zasazeno 5NP s ustoupenou fasádou o 1 metr, pro zachování původní vizuální podoby objektu.

„Záměr je v rozporu s platným Regulačním plánem městské památkové rezervace“

- stávající stav objektu je již v rozporu s platným Regulačním plánem mpr. Navrženými stavebními úpravami se nemění urbánní struktura, objekt je zařazen do výškové regulace s nezbytností zachovat 4-4,5 podlaží, hlavní hmota objektu zůstává 4 podlaží, 5.NP je ustupující a je vsazeno do podkrovní, jehož výška je pod výškovými limity okolních staveb.

„S danou historickou stavbou se v záměru navíc nakládá utilitárním způsobem...vnější plášť, nástavba, úprava hlavního průčelí, úprava dvorní fasády...“

- investor se svým návrhem snaží zachovat uliční fasádu v maximální možné míře, vzhledem k výsledkům stavebního průzkumu, který prokázal havarijný stav krov, dlouhodobý průsak splaškové kanalizace způsobující podmáčení podlahy a svislých konstrukcí v 1.PP. Investor se snaží budovu

zachránit i přes nepřízeň stávajícího stavu objektu, kdy jednou z variant bylo i kompletní odstranění stavby.

- zateplením fasády dojde ke srovnání průčelí se sousedním objektem a zlepšení energetické náročnosti budovy.

- vnitroblok BD je zařazen do kategorie 2 (klidové zázemí domů se zelení), nástavba ani úprava fasády (zvětšení okenních otvorů za účelem řádného oslunění bytů) nemají na využití vnitrobloku vliv, je ho využít se nemění.

- Dobrovského 21 nebude nejvyšším objektem v uliční řadě, vč. Nástavby střešní kce (5.NP).

„Zásadním bodem zadání tedy bylo co největší vytěžení podlahové plochy...Tento důvod nelze z hlediska památkové péče brát za stěžejní“

- BD byl zakoupen za účelem zisku z rekonstrukce, tímto se investor nikdy netajil.

- vzhledem k výše zmíněným výsledku stavebně technického průzkumu je logické, že investor chce své nepředpokládané náklady kompenzovat navýšením prodejní plochy, aniž toto vedlo ke kompletní demolici objektu a vzniku novostavby.

- v případě, že rekonstrukce objektu bude pro investora finančně nerentabilní, stavební práce budou zastaveny, neudržovaný objekt bude ponechán ve stávajícím stavu, alternativně bude prodán dalšímu investorovi a celý postup se bude pravděpodobně bude opakovat.“

Dne 12.5.2021 a 13.5.2021 obdržel správní orgán od žadatele ještě informativní sdělení v řešené věci.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče při posuzování žádosti a předložené projektové dokumentace na provedení II. etapy stavebních prací v rámci objektu č. p. 706 na Dobrovského ulici v Olomouci zabýval především písemným vyjádřením NPÚ, jakož i písemným stanoviskem žadatele k tomuto písemnému vyjádření, přičemž správní orgán dovodil následující:

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče nejprve vymezil předmět památkové ochrany v MPR, a to následovně.

Objekt č. p. 706 na ulici Dobrovského č. o. 21 na st. parcele č. 1320 v k. ú. Olomouc-město, obci Olomouc, není kulturní památkou, nachází se však na území MPR, prohlášená výnosem Ministerstva kultury ČR ze dne 21.12.1987 č. j. 16.417/87-VI/1.

Podle § 14 odst. 2 o státní památkové péči vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena.

Podle § 14 odst. 3 o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů se v závazném stanovisku podle odstavce 1 a 2 vyjádří, zda práce tam uvedené jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné, a stanoví se základní podmínky, za kterých lze tyto práce připravovat a provést. Základní podmínky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru.

V předmětné věci jsou společenské zájmy na ochraně MPR vyjádřeny v zákoně o státní památkové péči a ve výnosu Ministerstva kultury ČR č. j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987 o prohlášení historických jader a ve výnose vyjmenovaných měst včetně Olomouce za památkové rezervace. Podle § 2 tohoto výnosu účelem prohlášení lokalit za památkové rezervace je zabezpečit zvýšenou ochranu významným historickým urbanistickým celkům a dokladům lidské činnosti a zajistit potřebnou péči o jejich zachování, obnovu a prezentaci, přičemž předměty ochrany a péče v rezervaci a podmínky k jejich ochraně jsou stanoveny v jednotlivých ustanoveních tohoto výnosu.

Předmětem státní památkové péče v městských památkových rezervacích jsou podle § 4 odst. 1 písm. e) tohoto výnosu vedle kulturních památek i ostatní objekty, soubory a prostory dotvářející prostředí rezervace, u kterých z hlediska zájmů státní památkové péče lze závazné, podstatně měnící úpravy

provádět pouze po dohodě s orgány státní památkové péče. Podle § 5 odst. 1 písm. c) výnosu je při vnějších úpravách nechráněných objektů třeba dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám i jejich souborům, navazovat na jejich objemovost a prostorovou skladbu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby. Dále pak podle písm. d) citovaného ustanovení všechny úpravy městských prostorů, zejména úpravy fasád, musí být v souladu s historickým prostředím rezervace. Navrhované stavební úpravy pohledově se projevující na vzhledu objektu, včetně plastových výplní oken, které navrhuji, však rozhodně nejsou v souladu s historickým prostředím rezervace.

Účelem památkové ochrany MPR je zajistit, aby v rámci jejich hranic bylo chráněno prostředí sídla jako celku, aby stavby na tomto území respektovaly historický charakter sídla a jejich případné úpravy směřovaly k potvrzení tohoto charakteru, nikoliv k jeho narušení. Jednotlivé úpravy staveb musí být proto posuzovány nejen s ohledem na danou stavbu, ale i jak bude jejich zamýšlená úprava působit na celé okolí.

Objekt sice není prohlášen za kulturní památku, ale nachází se na území MPR a tohoto titulu je památkově chráněn. Ochrana nemovitostí nalézajících se v památkově chráněném území je směřována zejména k zachování kulturně historických kvalit struktury zástavby a vzhledu budov a architektonický výraz průčelí je zcela nepochybně součástí předmětu ochrany městských památkových rezervací. Okna, stejně tak i navrhované stavební úpravy pohledově se projevující na vzhledu objektu jsou podstatnou součástí architektonického výrazu stavby. Nevhodná výměna jednotlivých prvků objektu, či změna vzhledu může vzhled stavby značně poškodit. V daném případě je účelem památkové ochrany zachování odpovídajícího architektonického výrazu průčelí i hmoty objektu, které jsou výrazným prvkem prostředí MPR.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče se dále zabýval ve své úvaze předmětem žádosti, což je záměr stavebních úprav objektu č. p. 706 / č. o. 21 na ulici Dobrovského v Olomouci. Součástí zamýšlených prací je návrh dispozičních úprav a dostavby 3. patra stavby, nástavba 4. patra stavby s ustoupenou hmotou a dvěma balkony, dostavba schodišťového traktu, provedení nové konstrukce krovu a zateplení fasád stavby z uliční i dvorní strany, zateplení nově vzniklých štítů, provedení nových omítek a provedení nové střechy. Krytina má být plechová, falcovaná, s černým povrchem. Dále se navrhuje kompletní rekonstrukce všech rozvodů technických sítí. Výplně okenních otvorů uličního průčelí (do ulice Dobrovského) mají být opatřeny akustickými větracími štěrbinami s plastovými rámy, které budou mít třídu zvukové izolace III se zasklením izolačním trojsklem. Okenní otvory dvorní fasády budou upraveny (vybouráním parapetního zdiva) a budou zde osazeny svým členěním odlišné výplně ve srovnání se stávajícím stavem, plastové se zasklením izolačním dvojsklem.

Pro posouzení věci je nutno posoudit také umístění objektu. Dům je situován na komunikační ose, severně od centra MPR, tj. od Horního náměstí. Jak již bylo výše uvedeno, podle písm. d) výnosu Ministerstva kultury ČSR č. j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987 o prohlášení historických jader, všechny úpravy městských prostorů, zejména úpravy fasád, musí být v souladu s historickým prostředím rezervace. Případné možné existující precedenty u ostatních objektů v památkové rezervaci nezakládají právo jejich automatického následování.

Polohou řešeného objektu je tento objekt vzdálen severně od samotného centra, tj. Horního náměstí s národními kulturními památkami (části souboru barokních kašen a sloupů i Čestný sloup Nejsvětější trojice, zapsaný na seznamu světového dědictví UNESCO).

Podle mapy Státního ústavu památkové péče v Praze z července roku 2000 je tento objekt hodnocen jako ostatní objekt, tj. třetí kategorie, v hodnocení objektů v MPR po hodnotných objektech a nemovitých kulturních památkách.

Nejvyšší stupeň ochrany, které spravuje příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností (Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče) jsou nemovité kulturní památky, střední stupeň ochrany tvoří hodnotné objekty a třetí, nejnižší stupeň jsou ostatní objekty.

Ostatním objektem je i nyní řešený objekt na Dobrovského ulici č. p. 706. Skutečnost, že se jedná o kategorii ostatní objekt, nic nemění na skutečnosti, že je z hlediska přístupu státní památkové péče i k těmto objektům potřebné a nutné přistupovat stejným způsobem, jako i k vyšším kategoriím, tj. hodnotným objektům a kulturním památkám. Řešení jednotlivých úkonů, které jsou specifikovány v §

14 odst. 2 zákona o státní památkové péči, je stejné pro všechny typy objektů na území rezervace.

Objekt č. p. 706 na Dobrovského ulici zapadá do kontextu historických budov této ulice a jeho architektonický výraz byl v době výstavby přizpůsoben historickému prostředí, ve kterém byl umístěn. Jeho úpravy tak musí být v souladu s historickým prostředím rezervace. Hmotu objektu i okna představují důležitou a nápadnou komponentu fasád z hlediska věrohodnosti ztvárnění celého díla.

MPR je druhou nejvýznamnější památkovou rezervací v naší republice (první je Městská památková rezervace Praha), je třeba podporovat kultivaci interiéru města. I fasády všech objektů na celém území památkové rezervace s okny ovlivňují a spoluvytváří podobu městského interiéru.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče se také zabýval řešením námitek žadatele.

Jak již bylo řečeno, předložená žádost a projektová dokumentace navazují na již dříve podanou žádost a dokumentaci, ke které vydal správní orgán dílčí vyjádření pro vydání koordinovaného závazného stanoviska, č. j. SMOL/092593/2021/OPP/Ne, sp. zn. S-SMOL/065539/2021/OPP ze dne 26.4.2021, které bylo posouzeno z hlediska zájmů státní památkové péče také jako nepřijatelné, stejně tak i písemné vyjádření NPÚ pro toto dílčí vyjádření pro vydání koordinovaného závazného stanoviska.

Základním obsahem písemného vyjádření NPÚ k následné dokumentaci (podle § 14 odst. 7 zákona o státní památkové péči) by měla být otázka respektování předchozího závazného stanoviska, a to zejména z hlediska splnění jeho omezujících podmínek. Po prostudování předložené žádosti a návrhu je nutné konstatovat, že nyní zamýšlené práce jsou ve svých hlavních rysech shodné s předchozí žádostí a projektovou dokumentací, k nimž bylo vydáno nepřijatelné závazné stanovisko. Nově předložená žádost a projektová dokumentace nepřinesla takové nové zásadní skutečnosti, na základě kterých by mohl správní orgán přehodnotit dosavadní postoj k řešené věci. S navrhovanými pracemi tedy nelze souhlasit. Jejich realizace by vedla k poškození kulturně-historických hodnot chráněného statku.

Správní orgán opětovně upozorňuje, že v negativním smyslu za zásadní zásah do kulturně-historických hodnot MPR ve vztahu k zamýšleným pracím považuje navrhované zvýšení hmoty stavby o jedno plnohodnotné patro, kdy ze stávající výšky 16,755 m by měla stavba nově dosahovat výšky 19,125 m. Jak již bylo výše uvedeno, řešený objekt na Dobrovského ulici č. o. 21 je součástí domovních bloků tvořících severní hranici MPR, přičemž podstatná část zdejších staveb se svým architektonickým řešením hlásí do doby 30. až 40. let 20. století. Objekt je tedy součástí poměrně kompaktního souboru staveb, odrážejících dobové architektonické tendence, ale také kulturu bydlení, kulturně-historické a společenské poměry v daném stylovém období, a tvoří nedílnou součást kulturně-historických hodnot MPR. Řadové stavby obdobné architektury svým hmotovým řešením navazují na hmotové řešení sousedních objektů, tedy výjma nárožních staveb, které bývají hmotově zdůrazněny v nároží, tak jak to bylo příznačné například pro architekturu druhé poloviny 19. století. Předmětný objekt není nárožní stavbou, ale řadovou stavbou. Ve své hmotě navíc odráží dobové stavební předpisy, kdy v západní třetině hmoty průčelí navazuje svou korunní římsou a de facto i hmotou na sousední nižší stavbu č. p. 923 / č. o. 23, a ve východní části průčelí pak dochází ke zvětšení jeho hmoty v návaznosti na objekt č. p. 966 / č. o. 19. Toto hmotové řešení stavby je tedy příznačným příkladem dobových regulačních – urbanistických a stavebních – pravidel v daném sídle a bude tedy jako součást kulturně-historických hodnot chráněného statku zachováno.

Obdobně se k dané problematice vyslovuje i metodická publikace Kuča Karel, Kučová Věra, *Principy památkového urbanismu*. Praha 2000, kterou je třeba chápat jako vyjádření současného stavu kulturně-historických hodnot památkově chráněných sídel, které je třeba zachovat. Zde se například na str. 10 a 11 uvádí, cituje se: „*Smyslem vyhlášení památkové rezervace nebo zóny je zajistit, aby bylo v rámci jejich hranic chráněno prostředí sídla jako celku, aby ostatní stavby na tomto území respektovaly historický charakter sídla a jejich případné úpravy směřovaly k potvrzení tohoto charakteru a nápravě případných dřívějších nevhodných úprav staveb a prostranství, nikoliv k jeho narušení. Jednolitě stavební akce na území památkových rezervací a zón musejí být proto posuzovány vždy v územním kontextu, tedy jak se případnou stavební činností změní nejen daný objekt, ale i jak bude jeho zamýšlená úprava působit na celé okolí.*“ Zamýšlené práce nerespektují charakter zástavby v předmětné části městské památkové rezervace a tento charakter by v případě vlastní realizace poškodily.

S danou historickou stavbou se v záměru navíc nakládá utilitárním způsobem, a to i v podobě celkového architektonického řešení vnějšího pláště, v podobě nástavby, úprav hlavního průčelí a zejména úprav dvorní fasády, kdy z původní architektury ze 40. let 20. století vzniká architektura nová, blízká standardní typové produkci současného stavebního průmyslu. Naopak, zamýšlená proměna předmětné architektury se vymyká původní podobě předmětné stavby, a také podobě převažující architektury v blízkém okolí, která se svým řešením hlásí do shodného architektonického stylu.

Každé sídlo má svou charakteristickou urbanistickou strukturu. Uchování historické urbanistické struktury je jedním z hlavních cílů péče o památkově chráněná území. Tento pojem lze vyjádřit rovněž jako prostorovou strukturu města, která zahrnuje kompozici prostorů, jejich orientaci, tvar, artikulaci a gradaci, hierarchizaci, dimenze aj. Jednou ze základních premis v daném kontextu je hmotová skladba zástavby. Tato charakteristika zahrnuje zejména počet podlaží (a jejich absolutní výšku) a tvar, sklon a orientaci střechy či střech. Je úzce spojena s vlastní půdorysnou skladbou zástavby a zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla. Je tedy pro jeho vnímání rozhodující, neboť samotný půdorys je pouhým abstraktním průmětem zástavby a prostorů do území a jako takový není bezprostředně vnímán. Hmotová struktura zástavby je v úzkém vztahu nejen s podlažností (počtem podlaží), ale i s jejich výškou (v minulosti nižší, v 19. století u městské zástavby výrazně vyšší) a vztahem úrovně podlahy k terénu (chodníku). Tyto základní charakteristiky a požadavek na zachování příznačné historické urbanistické struktury, tj. historického prostředí v předmětné části MPR posuzovaný projekt narušuje a nerespektuje.

V předchozí projektové dokumentaci byl v souhrnné technické zprávě na str. 14 jako jeden ze stěžejních důvodů k zamýšleným úpravám objektu ul. Dobrovského č. 706/21 uveden fakt, „že objekt bude po dokončení rekonstrukce rozprodán na jednotlivé byty – zásadním bodem zadání tedy bylo co největší vyčlenění podlahové plochy“. Tento ekonomický důvod nelze z hlediska památkové péče brát za stěžejní. Každá historická stavba v MPR má své kapacitní a funkční možnosti, resp. omezení, které je třeba respektovat, tak aby byly zachovány její kulturně-historické hodnoty, které v rámci celku chráněného statku vykazuje. Pokud zamýšlená nová náplň tyto hodnoty a omezení nerespektuje, pak takovýto přístup nutně povede k poškození uvedených kulturně-historických hodnot chráněného statku, což je i případ posuzovaného záměru.

Záměr zvýšení stavby je patrně i v rozporu s platným Regulačním plánem MPR. Západní třetina stavby je v plánu regulačních prvků (výkres č. 3, list B) zahrnuta mezi objekty s nezbytností zachovat 3 – 3,5 podlažní a východní dvě třetina stavby pak mezi objekty s nezbytností zachovat 4 – 4,5 podlažní. Podle textové části vyhlášky Regulačního plánu se jedná o závazné prvky. Záměr počítá se zvýšením objektu na 5 podlaží, což je v kolizi s uvedenými regulativy.

Za negativní zásah do kulturně-historických hodnot chráněného statku je možno považovat rovněž již zmiňované celkové přetvoření dobového architektonického řešení vnějšího pláště stavby pocházející ze 40. let 20. století. S historickou stavbou, zejména s dvorní fasádou, ale také s hlavním průčelím (odstranění charakteristického obkladu v parteru, nabytí průčelí zateplením, zamýšlené osazení plastových výplní s akustickými větracími šterbinami, atp.), zpracovatelé projektové dokumentace nakládají utilitárně, bez respektu k její původní podobě a stylovému řešení, které je v současné době i přes nevhodnou výměnu výplní otvorů stále čitelné a které je v souladu s architektonickým řešením převažující zástavby nacházející se v blízkém okolí. Zamýšlené úpravy velikosti a tvaru jednotlivých otvorů dvorní fasády, stejně jako navrhované nové členění výplní a osazení plastových výplní otvorů opatřených akustickými větracími šterbinami, se zasklením termoizolačním trojsklem, problematické zateplení s předstoupením fasády před rovinu sousedních staveb řadové zástavby, nelze akceptovat. Takovéto úpravy nejsou v souladu s původním architektonickým řešením vnějšího pláště objektu a nejsou v souladu s jednotlivými ustanoveními vyhlášky, již byla prohlášena olomoucká památková rezervace.

Původní výplně okenních otvorů se na předmětné historické stavbě nacházely ještě v roce 2007, alespoň na uličním průčelí. Jednalo se o dřevěné a kovové výplně. Dřevěné výplně obdélných okenních otvorů jednotlivých bytových jednotek byly trojkřídlové, resp. čtyřkřídlové, dvojité (kastlové), s dovnitř otvíravými křídly a s výklopným ventilačním křídélkem v horní části jednoho z křidel. Jednoduchá kovová výplň se nacházela v pozici vysokého otvoru prosvětlujícího prostor schodiště a podest.

Výplně okenních otvorů tvoří podstatnou součást vnějšího pláště staveb. U stavebních památek a historických staveb jsou vždy spjaty s konkrétní architekturou, s dobou svého vzniku, s určitým stylovým řešením atp. Tyto prvky tedy velmi výrazně ovlivňují celkovou podobu staveb, zprostředkovávají i svého prostředí. Nahrazením kastlových dřevěných oken s tradičními profilacemi jednotlivých částí a tradičního způsobu otevírání na stavbě vystavené v průběhu první poloviny 20. století novými typizovanými jednoduchými plastovými dochází – a zde i došlo – ve skutečnosti k osazení moderních, pro současnou stavební produkci a současné novostavby charakteristických, „průmyslově“ vyráběných prvků, s odlišnými konstrukčními vlastnostmi, tedy prvků zcela rozdílných od prvků s danou architekturou spjatých. Dochází k proměně vnímání fasády, která se díky takové úpravě stává „plochou“, stavba ztrácí podstatnou část důležitých detailů příznačného architektonického řešení a ve vztahu k příkladně obnovovaným objektům kulturních památek působí nevhodně. Tato skutečnost je přitom v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 písm. c) vyhlášky, již byla prohlášena MPR. Zde je totiž uvedeno, že při vnějších úpravách nechráněných objektů je třeba dbát architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejich souborům. Moderní typizované plastové výplně, a stejně tak například i typizovaná dřevěná eurookna, je nutné označit jako neadekvátní náhražku tradičních a s konkrétní architekturou spjatých výplňových prvků. Plastová okna neodpovídají svým materiálovým složením, vlastním členěním, profilacemi atp. původním historickým výplním z doby vzniku předmětné stavby, nesou s sebou nutnost změny rozměrů a jednotlivých detailů výplní, profilací a tloušťky rámu (nárůst tloušťky rámu kvůli osazení termoizolačního trojskla, kvůli nasazení provětrávacích profilů na lící část rámu atd.), změnu způsobu otevírání apod. Zcela odlišný je i způsob stárnutí těchto prvků. Pokud je cílem památkové péče na vybraném vzorku staveb a jejich souborů uchovat hodnoty, které by jinak bez takovéto zákonem garantované ochrany lehce zanikly, pak by měly být na těchto stavbách nebo jejich souborech vyloučeny veškeré reduktivně modernizační stavební zásahy tyto hodnoty snižující. Totožný byl, a domníváme se, že stále ještě zůstává, také smysl vyhlášení památkové rezervace v Olomouci. Typizované plastové výplně je nutné zařadit mezi modernizační úpravy snižující kulturně-historické hodnoty historických staveb situovaných v památkově chráněných historických urbanistických celcích, a tedy snižující i hodnoty olomoucké památkové rezervace.

Tento odborný postoj vychází mj. ze současného stavu poznání kulturně-historických hodnot výplní otvorů historických staveb situovaných v památkově chráněných územích, vyjádřeného v metodické publikaci *Obnova okenních výplní a výkladů*. Praha 2010. Metodika byla uznána Ministerstvem kultury, osvědčením č. 4/2012 OPP (č. j. MK 20099/2012 OPP ze dne 4. 4. 2012), jako certifikovaná metodika a byla tímto ministerstvem doporučena k užívání v praxi v oblasti památkové péče jako podklad pro závazné stanovisko orgánu státní památkové péče.

Z pohledu zachování kulturně-historických hodnot předmětné historické stavby a chráněného statku památkové rezervace nelze akceptovat ani blíže nespecifikované zateplení hlavního průčelí a provedení nových omítek (přepokládat lze provedení strukturovaných tenkovrstvých vnitřně probarvených omítek). Nejedná se totiž o řešení, které by bylo v souladu s historickým prostředím rezervace a které by navazovalo po stránce architektonické na řešení fasád kulturních památek. Na fasádě řešeného objektu Dobrovského č. p. 706 jsou do dnešní doby dochovány tzv. šlechtěné omítky a v parteru pak kabřincový obklad. Navrhovaným zateplením by došlo ke změně proporcí fasády, a to jak ve vztahu k jednotlivým prvkům stávajícího architektonického řešení, tak i ve vztahu k navazující řadové historické zástavbě. Zateplovací vrstva tl. 10 cm by utopila původní prvky ostění a parapetů okenních otvorů, korunní římsu atp. Rovněž by došlo k rušivému předstoupení fasády ve vztahu k navazující historické zástavbě, což je nežádoucí. Otázkou jsou pak blíže nespecifikované omítky, kdy z předložené projektové dokumentace není zřejmé, jaké práce by se na vnějším plášti měly ve skutečnosti odehrát.

Odborné nejasnosti panují v případě střešního pláště. Pouhé uvedení informace, že „*střešní krytinu bude tvořit plechový falcovaný povrch černé barvy*“, není dostačující. Není zřejmé, jestli bude zopakováno dobové řešení, tedy jestli bude použit hladký zinkový či ocelový pozinkovaný natíraný plech spojovaný na dvojitou stojatou drážku, či zda se bude jednat o velkoformátové šablony plechu spojované do zámků (nikoliv na dvojitou stojatou drážku), dále jestli bude plech natíraný, nebo poplastovaný, kdy navíc navrhovaná černá barevnost pro plechové krytiny je v území památkové rezervace atypická (plech mohl být v rezně podobě, či šedě nebo červeně natíraný, tj. v barevnosti vycházející z barevnosti břidlicové krytiny nebo pálené rezně krytiny) atd.

Za problematické považuje správní orgán i celkové odstranění komínových těles. Komíny tvoří součást památkových hodnot dané stavby i historického prostředí. Vypovídají o stavebních dějinách objektu, provozu a kultuře bydlení atp., tvoří součást charakteristického a autentického vzhledu předmětné střechy a střešní krajiny. Požadavek na zachování komínových těles se mj. opírá o současný stav poznání kulturně-historických hodnot stavebních památek a jejich jednotlivých konstrukcí, které je třeba zachovat, vyjádřený například v metodické publikaci Láska Vojtěch, Schubert Alfréd, Solař Miloš, Štulc Josef, *Péče o střechy historických budov*. Praha 2003; vizte str. 19, kde se uvádí: „Pro výraz střech i celé střešní krajiny mají zásadní význam historické komíny – požadavky na jejich rušení je třeba kategoricky odmítnout.“

Závěrem je možno konstatovat následující:

Závazné stanovisko podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči může být vydáno pouze na základě žádosti vlastníka (správce, uživatele) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci. Jedná se o řízení návrhové, vlastník (správce, uživatel) jako navrhovatel určuje předmět a rozsah řízení. Správní orgán je povinen rozhodovat jen o pracích v rozsahu žádosti. Ustanovení § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči umožňuje správnímu úřadu rozhodnout dvojitým způsobem, a to a) pozitivně, tj. vyslovit souhlas se zamýšlenými pracemi a stanovit základní podmínky, za kterých lze tyto práce připravovat a provést nebo b) negativně, tj. vyslovit nesouhlas, avšak již bez připojování jakýchkoliv podmínek. V řešeném případě se jedná o negativní posouzení věci.

Předložená žádost s návrhem změn projevujících se na změně hmoty objektu a použití plastových prvků okenních výplní není způsobilá adekvátně z hlediska principů státní památkové péče obhájit skutečnost těchto navrhovaných prací. Ústavní pořádek ČR zaručuje občanům stejná práva, ale i povinnosti. Podle článku 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito v rozporu se zákonem chráněnými obecními zájmy, což je v daném případě zákon o státní památkové péči. Vlastník předmětného objektu si musí být vědom, že objekt č. p. 706 v Dobrovského ulici je stavbou, na kterou se vztahují limity objektu, který se nachází v MPR a způsob jeho využití je omezen zájmy památkové péče.

Pro posouzení, zda jsou či nejsou navrhované stavební práce projevující se na vnějším vzhledu objektu rušivým zásahem znehodnocujícím daný objekt, je rozhodující stanovisko orgánu státní památkové péče, nikoliv osobní zájmy vlastníka objektu.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči je příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností povinen si vyžádat do řízení písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče. Toto vyjádření představuje obligatorní podklad pro rozhodnutí podle ustanovení § 14 zákona o státní památkové péči, bez kterého nelze dané správní rozhodnutí vydat, vyjma tehdy, kdy je správnímu úřadu stanovena povinnost vyžádat si písemné vyjádření a vyčkat na jeho doručení ve stanovené lhůtě podle ustanovení § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči, pokud ve stanovené lhůtě správní úřad písemné vyjádření neobdrží, lze závazné stanovisko vydat i bez tohoto podkladu.

Správní orgán hodnotí podklady pro vydání rozhodnutí v jejich souboru jako celek, v jejich vzájemných souvislostech. Při hodnocení podkladů pro vydání rozhodnutí postupuje vždy v rámci správního uvážení na základě zásad správního řízení. Opatřené důkazy musí správní orgán vždy hodnotit s přihlédnutím k ostatním podkladům, v jejich vzájemných vztazích, podmiňujících se souvislostech, což také v předmětném řízení k II. etapě stavebních prací v rámci řešeného objektu řádně provedl.

Z výše uvedených důvodů se orgán státní památkové péče přiklonil k negativnímu písemnému vyjádření odborné organizace státní památkové péče č. j. NPÚ-391/33153/2021 ze dne 29.4.2021.

Záměr je tedy nutně z pohledu zájmu na zachování kulturně-historických hodnot předmětné historické stavby a chráněného statku památkové rezervace opětovně odmítnout jako celek.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, jako příslušný orgán státní správy na úseku státní památkové péče v rámci probíhajícího řízení posoudil žádost, předloženou projektovou dokumentaci, písemné vyjádření NPÚ a všechna shromážděná stanoviska a připomínky a dovedl, že realizace navrhovaných prací by byla po svém provedení podle předložené projektové dokumentace v rozporu se zájmy státní památkové péče.

Poučení o opravném prostředku:

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

Mgr. Vlasta Kauerová
vedoucí odboru památkové péče

Rozdělovník:

.

- spis

Na vědomí:

- Magistrát města Olomouce, odbor stavební, odd. pozem. staveb, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc (interně elektronicky)
- Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Olomouci, Horní náměstí 410/25, 771 11 Olomouc (DS)