



- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1321788/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 1871952/2021

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Eliška Kokinová

236 003 258

Počet listů/příloh: **11/0**

Datum:

19.07.2022

ROZHODNUTÍ

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy věcně a místně příslušný podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníka dotčených nemovitostí: Hlavní město Praha -Městská část Praha 5, IČO 000 63 631, nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5, kterou podal: Lennox architekti s.r.o., IČO 496 88 910, Pod Andělkou 155/9, 169 00, Praha 6, v zastoupení na základě plné moci ze dne 19. 10. 2021, a rozhodl podle § 67 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

ve věci nemovitostí č. p. 132, 134, 136, 137, 143, 220, 3333, č. ev. 115, parc. č. 4509/2, 4517, 4518/1, 4518/2, 4530, 4532/1, 4534, 4547/1, 4547/2, 4547/3, 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/8, 4820, 4821, 4830/1, 4830/7, 4830/11, 4830/12, 4830/13, k. ú. Smíchov, Praha 5,

stavby č. p. 132, 134, 136, 220, 3333, č. ev. 115, parc. č. a parc. č. 4509/2 (západní část), 4517, 4518/1 (západní část), 4518/2, 4530, 4532/1 (západní část), 4534, 4547/1 (západní část), 4547/2, 4547/3, 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/8, 4830/1 (mimo východní a západní část), 4830/7 (východní část), 4830/11 (západní část) jsou v památkové zóně Bud'ánka, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 15/1991 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany a všechny stavby a parc. č. jsou v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm,

spočívající v předložení územní studie (manuálu) revitalizace památkové zóny Bud'ánka, dokumentaci tvoří část rozborová (A), návrhová (B) a masterplany území (C1 a C2), s následujícími podrobnostmi:

Rozborová část A

historie:

- stavebně historický profil osady od jejího postupného vzniku ve 20. letech 19. století k urbanistické formě 40. let 19. století,
- rozšíření okolí Motolského potoka koncem 19. století,
- dostavba bytových domů při Plzeňské ulici ve 20. a 30. letech 20. století a jejich demolice v 80. letech,
- postupná degradace koncem 20. a začátkem 21. století,

odkývání vrstev (morfologické, topografické a typologické rozbor):

- zachování drobných účelových prvků staveb a spektra technického provedení staveb konzervovalo charakter vesnického sídla,
- terénní konfigurace skalnatého svahu s potokem u jeho paty jako výchozí tvarosloví lokality,
- zástavba pestrá ve tvarech, velikostech i materiálovém provedení sjednocená jednoduchou dispozicí a místním stavebním materiálem,
- doplňkové stavební prvky (verandy, kůlny, skládky, zádveří apod.) v různých tvarech jako součást terénních úprav,
- výrazné výškové rozdíly překonávají terénní úpravy v různých materiálech a provedení – schody, schodiště rampy,
- cesty s mlatovým povrchem, ulice podél potoka (U Zámečnice) průjezdná, horní větev (Pod Bud'ánkou) dnes zúžena na 1,7 m,
- materiálově a tvarově pestré ploty, zábradlí i opěrné zídky,
- terasy a dvorky jako hospodářské a doplňkové fragmentárně zachované, povrch mlatový, cihelný i betonový,
- původní zeleň osady tvořily hospodářské a okrasné zahrádky, pastviny, úhor i pole s ovocnými stromy, dnes převážně náletová zeleň,
- podél Plzeňské ulice teče v délce cca 125 m původně otevřený a dnes zatrubněný Motolský potok, z původního vodního hospodářství zůstala mezi domy čp. 136 a 137 zděná zaklenutá studna, pumpy na východním konci Bud'ánek a ulici Pod Bud'ánkou již neexistují,
- využití osady charakterizovala vedle bytové funkce i bohatý obchodní a společenský život (koloniál, hospoda, mlýn, krejčí, hokynářství, speditérství a řada drobných živností),

bod zlomu – statut Bud'ánek, současný stav, občanské aktivity:

- specifika místa jako osada/zahrada obklopená městem jsou zachována,
- role rodiny Hradilových, jejich odpor k likvidaci osady a revitalizaci její komunitní úlohy,
- prohlášení osady Bud'ánka v roce 1997 za památkovou zónu a její převedení pod správu MČ Praha 5 (doba hledání funkce a účelu osady, chátrání, zarůstání náletovou zelení),
- od svého vzniku v roce 2007 spolek Odborníci a občané pro revitalizaci památkové zóny Bud'ánka a okolí obnovuje komunitní veřejný prostor, společenské a vzdělávací aktivity, zároveň definuje ekologický způsob zachrany osady, v roce 2017 byl založen ústav Bud'ánka, ve kterém je zastoupena i městská část,

současný stav/míra zachování

(č.p. uváděna dle původních č.p., byť dnes nezachovaných)

- provedeno zaměření všech objektů, ruin a terénních úprav,
- nepřetržitě užívané objekty č. ev. 115, č.p. 134.1, od roku 2016 č. p. 137.1 (rekonstruovaný koloniál),

- (poznámka MHMP OPP - č. p. 138 zbořen v roce 2021, č. p. 196, stavba bez č. p./č. ev. na parc. č. 4547/7, parc. č. 4532/2: návrhy řešení ve všech bodech manuálu nejsou předmětem řešeného podání)
- prázdné objekty (nově zastřešené v roce 2016) č. p. 136, 220, 137.2, 145, 132 a 135.2,
- ruiny v různém stádiu destrukce čp. 135.1, 132.1,
- v urbanistické stopě objekty č. p. 126, 1329, 144, 237, 143, 195,
- zmizelé bez stopy (pouze v dobových podkladech) č. p. 131 a mlýn č. p. 245,
- po roce 2018 proběhlo vyčištění ploch od náletové zeleně, ponechány vzrostlé stromy a na svazích porosty hlohu,
- od roku 2019 probíhá stavba inženýrských sítí,

realizované projekty:

- PARTICIPACE (2015) dotazníkový průzkum, veřejná diskuse, veřejné plánování revitalizace osady definovalo veřejností nejžádanější aktivity a zařízení a vyjádřilo se k provedené rehabilitaci,
- KOMUNITNÍ CENTRUM KOLONIÁL (2016) – rekonstrukce přízemní části a přestavba patra, slouží i jako kavárna, výstavní síň a meetingy,
- STRECHY neboli návrh záchrany a konzervace domu č. p. 132, 135, 136, 137, 145 a 220,
- ETAPA I – oprava opěrných stěn nad objektem č. p. 220 a 135.1,
- PROJEKT PRO REKONSTRUKCI INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ v památkové zóně Budánka,
- ETAPA II – rekonstrukce 3 hlavních schodišť a vyklízení a zabezpečení ruin objektů,
- ARCHITEKTONICKÝ WORKSHOP (dvě kola v letech 2017 a 2018) – osloveno sedm architektonických studií s cílem získat širší záběr na obnovu s akcentem na duch a charakter sídla,

připravené projekty:

- OKOLÍ NEBOLI ZA BUDÁNKA KRÁSNEJŠÍ – projekt využití pozemků přilehlých k objektu bývalé mlékárny – obnova cihlových zídek, zábradlí, soklu v půdorysných stopách a materiálovém řešení,
- OBNOVA VINICE SV. KRISTÝNY – předpokládá navrácení původní podoby vinice na svažitém pozemku (nová schodiště, obnova přístupové cesty se zábradlím, nové, či přeskládané opěrné zidky s využitím místního materiálu,
- KŘÍŽOVATKA ulic Plzeňská / Musílkova – posunutí a přestavba křižovatky vzniklé přestavbou Plzeňské ulice, uvolnění části zatrubněného potoka, místo pro objekt bývalého mlýna,
- SAZKA NEBOLI REKONSTRUKCE OBJEKTU č. p. 137.2 – rekonstrukce domu pro komunitní užití,
- NÁVRH DOCASNÝCH ÚPRAV TERÉNU, výsadeb a pěstebních opatření u zachovaných porostů
po vyčištění ruin a provedení položení inženýrských sítí – projekt navazuje na prováděné práce s cílem postupného zpřístupnění prostor,

záměry:

- UMÍSTENÍ MODULÁRNÍCH PRVKŮ – návrh na časově limitované umístění typových prvků v místech mezi ruinami jako posílení chybějícího zázemí komunitních aktivit, povrchová úprava dřevěným obkladem,
- SPOLEČENSKÁ KOMUNITNÍ PEKÁRNA – návrh na rekonstrukci jednoho malého objektu na společné pečení chleba se sezením na přilehlém pozemku,
- MAJÁK ZMEN – věž vysoká cca 8 m pojednaný uměleckými díly pravidelně obnovovaná po 3 měsících,
- BUDÁNKA KOMUNITNÍ – rekonstrukce a propojení objektů č. p. 145 a 132 a okolních ploch na komunitní centrum pro pořádání kulturních akcí, workshopů, zájmovou činnost

školních dětí apod., objekt č. p. 132 zachovaný pouze v 1. NP, bude doplněn dřevostavbou dalších dvou podlaží, kde bude víceúčelový sál.

Návrhová část B

zadání:

- revitalizace zachová historické a urbanistické hodnoty zóny, rekonstruuje původní objekty i typické prvky v území, návrh vytvoří dialog starého se současným a vytvoří kulturně společenské centrum,

vymezení:

- území zóny mezi skálou a potokem návrh rozšiřuje o ochranné předpolí (park) s odkrytým korytem potoka a doplněním objektů na jeho břehu, zároveň upravuje křižovatku ulic Plzeňská a Nad Zámečnicí,

propojení:

- obnova původních cest, obnova původního tvaru ulice Nad Zámečnicí,
- zprůjezdnění ulice U Zámečnice a její napojení na ulice Nad Zámečnicí a U Dvou srpů,
- nové lávky na otevřené části potoka,
- nová cesta nad Koloniálem a zpřístupnění vinice s vyústěním do ulice U Dvou srpů,
- pro automobilovou dopravu upravena ulice U Zámečnice jako páteřní s obousměrným provozem s možností otáčení,
- ulice Pod Bud'ánkou bude slepá, parkování podélné v zálivech,
- pro svoz odpadu navrženy dva prostory v ulici U Zámečnice,

struktura prostor

- obnova veřejného prostranství: u Koloniálu, Na Špičce, Pod Zámečnicí a Vedle Zámečnice, nové Horní náměstí a tzv. Podium u potoka,
- poloveřejná prostranství, ulice Pod Bud'ánkou a U Zámečnice,
- povrchy různorodá kamenná dlažba z různých typů a tvarů kamene, kladení do propustného lože s výjimkou odvodňovacích žlabů,

element vody

- záchyt dešťové vody pro zálivku a splachování, přebytečná voda z komunikací odvedena žlaby do potoka, ve svazích pro zpomalení odtoku průlehy v nad zídkami a odvod korytem nad domy do vsakovacího objektu u ulice U Dvou srpů,
- vodní prvky – otevření koryta potoka, obnova původní studny a přidání pítka v původním místě,

hierarchie zeleně

- důraz na okrasnou zeleň, úpravy hraničních partií do vinice a v okolí křižovatky ulice U Dvou srpů (obnova zídek, keřových porostů, nových stromů a zachování vzrostlého pajasanu, parková úprava ploch sestupujících k potoku jako zklidňující element a místo pro herní a sportovní využití,
- soukromé plochy zeleně s okrasným i hospodářským využitím (min. 20% zelených ploch + min. jeden strom, různorodé oplocení, chov drobného hospodářského zvířectva),

ochrana

- rekonstrukce dochovaných staveb, přidání nového jen v případě funkční nezbytnosti, zachování souladu starého s novým,
- ctít původní tradiční materiály a barvy vápenných omítek držet v bílé, béžové a šedé škále, příp. šmolkově modré či starorůžové,
- doplňkové užití betonu a kovu
- zachování členění stávajících uličních fasád, úpravy tvaru a velikostí pouze na dvorních a bočních fasádách,

- nové otvory možné provést současným pojetím, u bočních fasád možnost zvětšení (kupř. vybourání parapetů), v případě rekonstrukcí výplně dřevěné, lakované, lazurované, v případě novostaveb kovové (nikoliv plastové),
- rekonstruované střechy v původních tvarech, do ulice malé vikýře nebo střešní okna, na dvorní straně střech vikýře většího rozsahu, krytiny keramické, živичné či plechové,
- konzervace a ochrana ruin (nevhodných k rekonstrukci) a jejich využití ve veřejném prostoru,

obnova

- adice – doplnění ruin novou částí za použití současných materiálů, volných tvarů střech odlišující nové objekty od původních, barevnost odvozená od použitých materiálů tak, aby vyvažovala spojení nového se starým,
- obnova – respektuje původní půdorysnou stopu, hrubý objem a materiály dle dostupných podkladů (zděný omítaný korpus, dřevěné, cihelné či kamenné části, jednoduchý beton, přípustná jistá tvarová volnost střech a otvorů dle potřeby a funkce objektu – symbióza rekonstrukce s obnovou),
- materiály a barevnost – vycházet z původních materiálů a barevnosti, doporučeno použití recyklovaných původních materiálů, výplně otvorů ze dřeva a kovu – nemusí ctít dobové členění (nedochovalo se),
- střechy – nemusí přesně kopírovat původní, pouze zachovat základní charakter (sedlová, valbová, pultová...), možné jsou rovné střechy od sedla do dvora či doplňkové, forma a detaily možné v soudobém provedení, krytiny tradiční, doplnění střešních a ateliérových oken, vikýřů, světlíků, do ulice prvky respektující tvar střechy, výjimky pouze lokálně, detaily nasazení střech mohou být soudobé,

doplnění

- doplňkové stavby v místech původních přílepků v novodobém pojetí jako obnova pestrosti a rozmanitosti prostředí,
- novostavby vytvoří zástavbu podél potoka a odstíní vlastní osadu od rušné komunikace, v první řadě obnova mlýnu,
- návrh objektů vyjde v průběhu procesu revitalizace, povoleny jsou současné materiály, barevnost shodná s použitou v revitalizaci, tvary střech libovolné,

parcelace

- měřítko parcelace území zůstane zachováno,
- odstupové vzdálenosti odvozené od stávajících,
- v případě části objektu č. p. 245 ve veřejném prostoru doporučeno loubí nad chodníkem, novostavba B visí nad potokem a novostavba D přemisem nad parkovacím zálivem,
- schody u č. p. 137/2 zachovají volný průchod pozemkem,
- stávající prvky přesahující hranice parcel budou akceptovány,

funkční pestrost

- bydlení ve stávajících bytech – důraz na bydlení s doplňkovou funkcí max. 25 %, doplňkové funkce bydlení – maloobchod, služby, ateliéry, řemeslnické dílny s omezeným dopadem na kulturu bydlení, zařízení pro školy a mimoškolní činnost, dočasné ubytování a stravování,
- smíšené využití – bydlení v rodinných a bytových domech s max. 50 % doplňkových funkcí – podnikání, maloobchod, služby, ateliéry, řemeslnické dílny s omezeným dopadem na kulturu bydlení, zařízení pro školy a mimoškolní činnost, dočasné ubytování a stravování,
- občanská vybavenost s doplňkovým podílem do 25 % - ateliéry, prodejny, komerční služby řemeslné dílny, zařízení pro osvětu, školy a mimoškolní činnost, dočasné ubytování a stravování, zařízení správní, administrativní, zdravotní, sociální a veřejné stravování, příp. byty majitelů apod.,

- komunitní – stavby pro kulturu a osvětu, školní a mimoškolní činnosti a stravování s 25 % doplňkových funkcí (byty a dočasné ubytování),

fázování

- fáze přípravy (kolem roku 2021) – dokončení inženýrských sítí, opravy schodišť, odkrytí a zabezpečení ruin (ruiny č. p. 143, 195, 131, 245, 237 zůstávají oploceny), obnova zeleně po proběhlé stavbě,
- fáze 00 – otevření venkovních prostor zóny veřejnosti, otevření kontejnerových dílen, výstavních ploch a komunitní zahrady, příprava dílčích projektů,
- fáze 01 – rekonstrukce domů č. p. 137.2, 136, 220, 134.1 a 145,
- fáze 02 – obnova objektů na neodkrytých a nezajištěných ruinách, obnova mlýna č. p. 245, odkrytí potoka a narovnání ulice Nad Zámečnicí,
- fáze 03 – realizace novostaveb vně památkové zóny (např. podél potoka),
- limitem záměru je odkrytí koryta potoka, úprava křižovatky s Plzeňskou ulicí a veřejné investice do nich,
- obecná pravidla – nové doplňkové stavby a přílepy navrženy a projednány spolu s hlavní stavbou, postupné obnovování se znalostí sousedních objektů (společně řešeny max. dva sousední objekty, propojení dvou objektů přístavkami a sokly (nelze, pokud v minulosti nenavazovaly, nově odkryté důkladně zdokumentovat a zaměřit, zachovat předepsané průchody),

Karty domů – rozdělení území zóny na území K1 kolem Koloniálu, K2 U hospody, K3 Nad Schodama, K4 kolem Hradílků, K5 Na soklech:

území K1 stav:

- č. p. 137.1 byl v roce 2016 rekonstruován na komunitní centrum s kavárnu,
- č. p. 137.2 a 136 mají nové střechy a jsou připraveny na rekonstrukci,
- č. p. 126 a 1329 tvoří dvojdomí demolované v roce 2005,
- č. p. 143 „Antonie“ byl zbořen,

území K1 návrh:

- cenná místa – předzahrádka, dvory a réva vinná u č. p. 126,
- rekonstrukce č. p. 137.2 dovolí větší zadní vikýř, propojení sklepa s hlavním půdorysem a umístění doplňkové stavby nad ním,
- konzervace ruin č. p. 126, 1329 a 143 a provedené zasíťování umožňuje dočasné osazení kontejnerů,
- dvojdomí č. p. 126 a 1329 možno propojit, příp. doplnit současnou adicí, hmotu č. p. 1329 lze prodloužit o přístavky, č. p. 126 obnovit i pultovou střechu, přízemní objekt rozšířit o přístavky, obnova č. p. 143 na původním půdorysu včetně dostaveb,
- doplňkové stavby u č. p. 137 v místech garáží i dvoupatrové, zázemí č. p. 137.1, 1329 a 143 mimo hlavní objemy s využitím terénní konfigurace,
- veřejné prostory – nová cesta za dvojdomím k propojení s č. ev. 115, zpřístupnění dvorku č. p. 143,
- zeleň – zachování stávající zeleně (ovocné a okrasné stromy, réva šeráky) a doplnit na dvorech č. p. 126, 143, 137.1,
- odpad na vlastních pozemcích, záchyt dešťové vody pro zálivku,
- projekty – rekonstrukce domu č. p. 137.2 – pro komunitní užití, umístění modulárních prvků v ruinách č. p. 126 a 2019,
- území K2 stav:
- č. p. 136 hospoda je přízemní dům s hospodářským polopatem a klenutými sklepy,
- č. p. 220 původně besídka k č. p. 136 s ostrou pultovou střechou, fasáda částečně zachovaná,
- č. p. 245 vodní mlýn demolován v 60. letech 20. století,

- zahrady č. p. 136 a 220 dnes využívány jako komunitní,

území K2 návrh:

- cenným místem je dvůr hospody, původně malý lom, a klenutý průchod ze dvora,
- rekonstrukce č. p. 136 na hospodu a společenské centrum spolu s č. p. 220,
- č. p. 220 rekonstruovaná do původní funkce,
- obnova č. p. 245 mlýn s náhonem, možno podsklepit, hmotu upravit v limitech nové křižovatky (loubí), sedlová střecha, prosklení fasád,
- doplněné drobné stavby u č. p. 220 a zdi č. p. 135,
- novostavby podél potoka, přístup k potoku, doplnit veřejné stání,
- veřejné prostory – dvůr hospody a besídky, průchody do ulice Pod Budňankou,
- zeleň – zachování stávající zeleně (akát u č. p. 220 keře na skále) a doplnit strom k č. p. 136,
- odpad v oplocení besídky nový přístavek na popelnice, záchyt dešťové vody pro zálivku,
- projekty – narovnění ulice Nad Zámečnicí a křižovatky s Plzeňskou ulicí, odkrytí koryta potoka,

území K3 stav:

- č. p. 144 zvaný Nad lomem, původně přízemní dům se sedlovou střechou a předstupující zastřešenou verandou, dnes odkrytá a zabezpečená ruína,
- č. p. 237 zvaný Vklíněný, původně přízemní dům přilepený na skálu za domem č. p. 196, pultová střecha, předstupující veranda, za domem skleník, dnes odkrytá a zabezpečená ruína,
- č. p. 115 zvaný Brabec stojí mimo kolonii, živý, obydlený s chovem domácího zvířectva,

území K3 návrh:

- cenná místa – poloha s výhledem, ostroh skály, zachovalý štít domu č. p. 144,
- rekonstrukce domu č. ev. 115,
- konzervace – ruiny č. p. 144, č. p. 237 nutno konzervovat,
- obnova č. p. 144 v původní podobě s verandou a předzahrádkou, obnovit štít nad hl. schodištěm, č. p. 237 postavit na půdorysu včetně přístavků, zachovat pultovou střechu, jižní fasáda výrazně prosklená s francouzskými dveřmi,
- doplnění – na objektech č. p. 144 a 237 zázemí možné do úrovně zadního terénu,
- veřejné prostory – plocha nad domem č. p. 237 jako vyhlídka, zachovat průchod mezi č. p. 196 a 237,
- zeleň – zahrada č. ev. 115 je užívaná, nutno obnovit oplocení a zachovat vzrostlou zeleň, za č. p. 144 a 237 obnovit terasovité členění terénu, vysadit stromy,

území K4 stav:

- č. p. 135.1 zvaný Smělý, dvoupatrový objekt s pultovou střechou, s mansardovou nástavbou,
- č. p. 135.2 provizorně zastřešený pultovou střechou, používán jako komunitní dílna,
- č. p. 134.1 neboli Hradílkovi vznikl spojením dvou patrových domů, má 4 byty, pultová střecha,
- č. p. 134.2 zvaná Stodůlka patří k č. p. 134.1, je přízemní se sedlovou střechou a přístavky zastřešenými pultovými střechami (po havárii střechy v roce 2021 byl zařazen do ruin)
- č. p. 133 zvaný Krejčí, původně přízemní objekt se sedlovou střechou, dnes odkrytá a zabezpečená ruína,

území K4 návrh:

- cenná místa – pultová střecha č. p. 134.1,
- rekonstrukce domu č. p. 134.1, zachovat venkovní schodiště, za dům umístit zázemí, č. p. 135.2 úprava dle projektu komunitní pekárny, zachovat zahrádku,

- konzervace – před zpřístupněním ruiny č. p. 135.1 staticky posoudit, ruiny č. p. 133 oživit dočasnou instalací výstavního prostoru dle projektu Maják, ruiny č. p. 134.2 vyklidit a konzervovat, určeno pro soukromé vlastnictví,
- obnova – přední část čp. 135.1 obnovit včetně sklonu střechy, zadní v původním rozsahu, u č. p. 134.2 možno zvýšit světlé výšky, zachovat dvorek, schodiště a strom, č. p. 133 obnovit přízemní objekt se sedlovou střechou, verandou a předzahrádkou,
- adice – ruiny č. p. 135.1 a 134.2 doplnit současnou intervencí,
- doplnění – doplňkové stavby č. p. 133 možno i dvoupatrové v současném provedení, „Špička“ nástupní bod do Budánek jako věž o max. výšce 9 m, u č. p. 133 volné pojetí verandy, za č. p. 134 umístit zázemí do úrovně terénu,
- novostavby – dvoupodlažní objekt B v zahradě na hraně potoka, s veřejnou funkcí, možná rovná střecha, současné pojetí,
- veřejné prostory – zahrada u č. p. 133 poloveřejná s přístupem k potoku,
- zeleň – na zahrádkách č. p. 133 umístěn alespoň jeden strom, náletová zeleň nad č. p. 134.1 bude nahrazena stromem, zachování jasanu a javoru u č. p. 134.2, v zahradce č. p. 135.2 vysadit strom, v zahradě novostavby ponechány jasan nad zídou ulice U Zámečnice,
- odpad – popelnice na pozemcích objektů,

území K5 stav:

- č. p. 145 zvaný Karel je dvoupatrový, zachovalý, prázdný, zastřešený, určený k rekonstrukci,
- č. p. 132 tzv. Lepenkáč (lepenková střecha), přízemní, dvě místnosti přístupné z terasy, v soklu byla garáž,
- č. p. 195 zvaný Ušák, sokl průchozí zastavěný dvorek, ostrá sedlová střecha,
- č. p. 131 „Neznámý“ schovaný v zahradě byl zbourán,
- č. p. 132 tvoří rozsáhlejší zabezpečené ruiny,

území K5 návrh:

- cenná místa – usazení objektů na soklech,
- rekonstrukce – č. p. 145 čistá rekonstrukce se zázemím umístěným za dům, vrátit balkón v patře,
- konzervace – před zpřístupněním nutnost statického posouzení ruin č. p. 132,
- obnova teras, soklů dobovým způsobem,
- č. p. 195 obnovit střechu, sokl a zdi mezi sousedními pozemky,
- č. p. 132 možno použít pultovou nebo rovnou střechu s původní krytinou (lepenkou),
- č. p. 131 jako přechod mezi původní zástavbou a novostavbami lze zvolit atypickou pultovou střechu,
- adice – ruiny č. p. 132 lze doplnit současnou intervencí,
- doplňkové stavby – dvě novostavby (C a D) na společném soklu umístěné na hraně ulice U Zámečnice, výška sokl + 1 podlaží,
- veřejné prostory – cesty mezi domy z horního náměstíčka do ulice U Dvou srpů,
- Zeleň – v předzahrádce č. p. 145 bude vysazen strom, za domem zachovat jasan a myrobalán, obnovit terasování terénu, předzahrádka č. p. 132 doporučena jako zelená střecha, stromy a terasy za domem zachovat a doplnit, zastavěná část předzahrádky a zahrady č. p. 195 se zazeleněnou střechou, stromy v zahradě zachovat a doplnit, v zahradě nad č. p. 131 vysadit jeden strom, do zahrady novostavby C a D vysázet více stromů,
- odpad – společné popelnice proti č. p. 133, záchyt u všech domů dešťové vody, nad dvorky domů podél cesty vede odvodňovací žlab pro vodu z vinice,

Karty veřejných prostor – rozdělení území zóny na K6 Špička, K7 Horní náměstí, K8 Náměstí před Koloniálem, K9 Náměstí Nad Zámečnicí, K10 Potok:

území K6 stav:

- původně pěší souběh cest/ulic ve 20. letech 20. století zprůjezdněný, povrch dlážděný, obecní studna,

území K6 návrh:

- cenná místa – pumpa, vlastní prostor, terénní konfigurace, žlab, strom ve zdi,
- rekonstrukce – náměstí Na Špičce uvést do původního stavu, zachování stěn koryta potoka,
- obnova – propojení ulic U Zámečnice a Dvou srpů pro rozměrové limity v režimu obytné zóny, obnova dešťového žlabu,
- doplnění – lávka přes otevřené koryto potoka, nový přístup na vinici z ulice U Dvou srpů, nahrazení studny obdobným prvkem napojeným na veřejný řad, zadláždění povrchu kameny různých rozměrů (do písku),
- zeleň – nový strom u původního vyústění pramene, k č. p. 195 a 132 vysazeny stromy, zachování jasanů před č. p. 1342, nástup do vinice jako zelená plocha se stromy, u trafostanice ponechán pajasan,
- dešťová voda – podél cesty nad domy nový žlab se vsakem a odvodem do průlehu ulic U Dvou srpů a Pod Budáňkou, horská vpust' na konci ulice Pod Budáňkou ústí do potoka, odvodnění ulice U Zámečnice přes zahradu č. p. 1342 a přepadem do potoka,
- obnova vinice sv. Kristýny (SP vydáno),

území K7 stav:

- prostor původně vymezený domy č. p. 144, 237 neměl zpevněný povrch, pouze dlážděný žlab, spojující schodiště ze žulových obrubníků a pražskou mozaikou,

území K7 návrh:

- rekonstrukce terénního schodiště,
- obnova ulice Nad Budáňkou včetně kamenného žlabu,
- doplnění – rozšíření ulice v horní části, úprava na odpočinkovou funkci,
- zeleň – vydláždění náměstí, mimo provozní trasy vysázeny stromy a záhony, před č. p. 137 vysazena hruška, prostor doplněn mobiliárem,
- dešťová voda – před č. p. 144 průleh a položen šterkový záhon pro zpomalení odtoku dešťové vody,

území K8 stav:

- prostor tvořený ulicemi Nad Zámečnicí a Ke Klimentce měl původně mlatový povrch, po rekonstrukci kamenný a dnes asfaltový, povrch chodníků z pražské mozaiky,

území K8 návrh:

- cenná místa – severní vstup do Budánek,
- rekonstrukce – návrat kamenné dlažby, pražské mozaiky a žulové či křemencové dlažby, tzv. kočičí hlavy pro pojízdné plochy a vyvýšení vozovky do úrovně chodníků,
- obnova plotu Koloniálu (cihlová podezdívka, plaňková pole),
- doplnění – vytvoření pobytové části náměstí se zelení a bez možnosti parkování, místo nad a za Koloniálem jako veřejný prostor s průchodem k č. p. 143, nová veřejná schodiště do ulice Pod Budáňkou a k č. p. 137.2,
- zeleň – před usedlostí Zámečnice vysazeny stromy, před Koloniálem doplnit parkovací stání, zadláždění chodníku, doplnění prostoru mobiliárem, nad Koloniálem zachovány 3 stromy, zachovány zídky a keře kolem cesty k č. ev. 115
- dešťová voda – odvodnění ulice Nad Zámečnicí do potoka, dlažba vyspádována ke stromům,
- projekty – křižovatka ulic Plzeňská a Musílkova, narovnání ulice Nad Zámečnicí,

území K9 stav:

- mezi č. p. 137 a 136 objevena zaklenutá studna o průměru 1,5 m a hloubce cca 7,0 m,

území K9 návrh:

- cenná místa – přístup k potoku, most a vodní plocha, sevřený prostor náměstí vedle Zámečnice,
- rekonstrukce odkrytí koryta potoka, zachování jeho severní zdi, rekonstrukce náměstí, rekonstrukce studny a osazení pumpy,
- obnova původního tvaru křižovatky, mostu a mlýnu a náměstí před Zámečnicí, obnova povrchů – kamenná dlažba do šterku (více druhů kamenů) vč. umístění přejezdových prahů
- zeleň – doplnění stromů a mobiliáře na náměstí, zachování vzrostlé lípy, oddělení náměstí pásem stromů,
- odpad – kontejnery na tříděný odpad jako odclonění Plzeňské ulice,
- dešťová voda – odvodnění ulice Nad Zámečnicí do potoka, dlažba vyspádována ke stromům,
- projekt úpravy křižovatky,

území K10 stav:

- koryto potoka z kyklopského zdiva, zakryto betonovými panely, dno potoka 2 až 3,5 m pod úrovní ulice,

území K10 návrh:

- cenná místa – potok jako hranice území Budánek,
- rekonstrukce koryta potoka v délce památkové zóny, severní zdi potoka, snížení jižní strany o cca 0,5 m, předpolí vysvahováno,
- obnova – původního tvaru křižovatky, mlýnu a náhonu,
- doplnění – lávka pro cyklisty mezi ulicemi U Zámečnice a Plzeňská, pódium přes potok proti tramvajové zastávce, lávka u Špičky u autobusové zastávky,
- zeleň – vzrostlé stromy u pódia, vytvoření tůňek rozšířením koryta potoka, svah k potoku jako odpočinková plocha se stromy a květinovou loukou, oddělení Plzeňské ulice alejí stromů,
- dešťová voda – odvodnění vsakováním a odtokem do potoka,
- projekty – připravené – narovnání potoka a pekárny, navržené – odkrytí potoka.

(Materiál je doplněn o rozsáhlou fotodokumentaci, plány dokumentující obsah jednotlivých kapitol, odborné citáty a seznamy zdrojů a podkladů).

Masterplan domů C1 obsahuje:

- celkovou situaci stávajících a navržených objektů,
- dílčí plány – ochranu, obnovu, doplnění, parcelaci a funkční pestrost.

Masterplan prostorů C2 obsahuje:

- celkovou situaci prostor, komunikací, zeleně a prvků veřejného a soukromého prostoru,
- dílčí plány – propojení, element vody a hierarchii zeleně.

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

Příprava navrhovaných prací v rozsahu předložené **studie** „Manuál revitalizace památkové zóny Budánek“, kterou zpracoval: Lennox architekti s.r.o., IČO 496 88 910, Pod Andělkou 155/9, 169 00, Praha 6 v roce 2021 a Stavebně historický průzkum a vyhodnocení památkové

zóny, který zpracoval: Petr Štoncner v 12/2013, je z hlediska zájmů státní památkové péče
p ř í p u s t n á z a t ě c h t o z á k l a d n ě ě h podmínek:

1. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení v navazujícím stupni projektové dokumentace pro územní rozhodnutí předložen konkrétní návrh celkového objemového a půdorysného řešení staveb (rekonstrukce stávajících, dostavby, resp. novostavby na ruinách původních staveb a staveb doplňkových).
2. Užití soudobých materiálů (beton, kov) a volné tvarové řešení střech, včetně dvorních partií s rovnými střechami či přidání větších vikýřů do dvorních partií, lze, v území památkové zóny, akceptovat lokálně, dle konkrétního návrhu.
3. Výplně otvorů uličních a pohledových bočních fasád budov, v území památkové zóny, budou respektovat charakter původních výplní historicky doložitelných archivní dokumentací či fotodokumentací. Užití výplní bez vnitřního členění lze akceptovat lokálně, dle konkrétního návrhu.
4. Bude vyhotoven a MHMP OPP k posouzení předložen konkrétní návrh odtrubnění Motolského potoka a navazujících terénních úprav a bezpečnostních prvků.
5. Možnost umístění věže „Maják Změn“ bude posouzena dle konkrétního návrhu. Instalaci lze umístit pouze jako dočasnou.
6. Nivelita chodníků a vozovek, v území památkové zóny, bude obnovena dle historicky doložitelného stavu. Srovnání výšky lze akceptovat lokálně, dle konkrétní situace v místě, resp. konkrétního návrhu. Na území památkové zóny nebudou instalovány přejezdové prahy.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 18. 11. 2021 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedených staveb, změn staveb a terénních úprav a udržovacích prací na předmětných nemovitostech v rozsahu předložené studie.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- plnou moc účastníka řízení – MČ Praha 5.
- manuál revitalizace.

K žádosti nebylo doloženo:

- plné moci k zastupování všech účastníků řízení
- stavebně historický průzkum.

Proto MHMP OPP vyzval podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, žadatele, aby odstranil nedostatky žádosti v termínu do 30 dnů od doručení výzvy. Současně ho poučil, že pokud ve stanovené době nebude žádost doplněna, nebude se MHMP OPP žádostí o vydání závazného stanoviska dále zabývat. Výzva MHMP OPP byla žadateli doručena dne 3. 12. 2021.

Dne 2. 12. 2021 žadatel doplnil podání o stavebně historický průzkum.

Dne 25. 1. 2022 žadatel doplnil podání o plnou moc ze dne 17. 1. 2022 k zatupování účastníka řízení pro parc. č. 4517, 4820, 4821, 4830/1, 4830/7, 4830/11, 4830/12, 4830/13: Hlavní město Praha, IČO 000 64 581, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1.

Dne 21. 4. 2022 žadatel zúžil rozsah předmětu žádosti na parc. č.: 4509/2, 4517, 4532/1, 4547/1, 45747/2, 4547/3, 4547/4, 4574/5, 4547/6, 4547/8, 4820, 4821, 4830/1, 4830/7, 4830/11, 4830/12, 4830/13, 4518/1, 4518/2, 4530, 4534. MHMP OPP požadované zúžení předmětu žádosti akceptoval a zapracoval jej do předmětu žádosti.

Dále žadatel doplnil podání o plnou moc ze dne 29. 3. 2022 k zatupování účastníků řízení pro parc. č. 4518/1 a 4518/2 a č. ev. 115: Anna Brabcová, nar. 13. 4. 1948, Nad Zámečnicí č. ev. 115/10 a, 150 00 Praha 5, Jan Brabec, nar. 22. 12. 1980, U svahu 1135/19, Slivenec, 154 00 Praha 5, Miroslav Brabec, nar. 15. 5. 1973, Nad Zámečnicí č. ev. 115/10 a, 150 00 Praha 5 a plnou moc ze dne 25. 1. 2022 k zatupování účastníka řízení pro parc. č. 4534 a č. p. 134: Bc. Žofie Látalová, nar. 6. 8. 1984, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5.

Dále žadatel doplnil vyjádření Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR) č.j. 17124/21 ze dne 27.1.2022.

Dne 3. 5. 2022 žadatel doplnil podání o plnou moc ze dne 3. 5. 2022 k zatupování účastníka řízení pro parc. č. 4530: Ludvík Hradílek, nar. 15. 4. 1988, Nad Klamovkou 1462/7, 150 00 Praha 5.

MHMP OPP požádal dne 2. 12. 2021 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č. j. NPÚ-311/100392/2021 ze dne 22. 12. 2021, které MHMP OPP obdržel dne 22. 12. 2021. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce budou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot za této podmínky:

„Návrhy a vzorky kamenných dlažeb komunikací, mobiliáře a technických prvků (např. VO) budou představeny in situ a posouzeny za účasti zástupce NPÚ ÚOP PR.“

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

Podmínku písemného vyjádření NPÚ ÚOP PR nezahrnul MHMP OPP do výrokové části závazného stanoviska, protože navrhované práce jsou koncepčního charakteru ve formě územní studie, nikoli konkrétního návrhu prací k provedení, proto podmínka pozbývá smyslu. Řešení konkrétních povrchů a prvků dle podmínky odborné organizace není předmětem předložené žádosti. MHMP OPP uvádí, že rozhoduje o předložené žádosti (koncepční studie) a žadatel touto žádostí vymezuje předmět řízení, určuje jeho rozsah a tímto je MHMP OPP vázán.

MHMP OPP si za účelem zjištění úplného stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a všech okolností důležitých pro ochranu veřejného zájmu (§ 3, § 50 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) vyžádal další důkazy, konkrétně posouzení nezávislým poradním orgánem MHMP OPP – Sbořem expertů pro památkovou péči (dále jen Sbor) na jeho 164. zasedání dne 1. 4. 2021, na kterém byla (před vlastním podáním žádosti)

prezentována koncepce studie. Členové Sboru ocenili kvalitu představeného materiálu, včetně úvahy o otevření Motolského potoka. Shodli se na tom, že dostavby jsou na území osady možné, ale je potřeba stanovit jejich objemové a materiálové limity. Nová architektura by měla být kontextuální, nemělo by se jednat o historizující napodobeniny původního stavu. Sbor vyslovil toto odůvodnění, cit.: „Sbor považuje předložený přístup k problému revitalizace Osady Budánka za správný, zásadní bude stanovení pravidel pro novou zástavbu.“

MHMP OPP dále obdržel dne 18. 7. 2022 vyjádření Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR) č.j. IPR 17124/21 ze dne 27. 1. 2022 k řešené územní studii, podklady jsou shodné s předkládanou žádostí. IPR se záměrem souhlasí s tímto zdůvodněním, cit: „...Předložený manuál je komplexním, vyváženým a logicky strukturovaným dílem, které respektuje ve dvou částech (analytická a návrhová), jak historii a genezi osady Budánka, tak návrh budoucího směřování vývoje revitalizace celého území, včetně všech souvisejících atributů. Smyslem materiálu je především vytvořit prostor pro shodu na celkové urbanistické koncepci revitalizace lokality. Na základě takto stanovených limitů je předpokladem řešit vlastní úpravy jednotlivých staveb a prostor v navazujících stupních individuálně, dle posouzení předložených záměrů. Z hlediska veřejných prostor, celkové prostupnosti území a souvisejících krajinářských úprav je lokalita dobře zdokumentována a zpracována v souladu s historickým vývojem a rovněž s aktuálními požadavky na hospodaření se srážkovou vodou a podrobně analyzuje problematiku odvádění dešťových vod v území. Lokalita je významná sounáležitostí s vodním tokem i z hlediska ochlazování okolního prostoru nejen u křižovatky a proudění vlhkého chladného vzduchu Motolským údolím do centra. Z hlediska ochrany přírody a krajiny je území kolonie Budánka mimo limity ochrany přírody a ÚSES, není ani součástí dalších kategorií.

Doporučení:

1. Jako postup vhodný pro realizaci záměru doporučujeme v první fázi odsouhlasit dotčenými institucemi urbanistickou koncepci lokality (do stupně UR) a poté, jak manuál předpokládá, postupovat v dalších stupních dokumentace jednotlivých staveb a veřejných prostorů individuálně, dle předložených vybraných návrhů, přičemž pro jejich obnovu je možné pracovat v rámci původního uspořádání a hmot i se soudobými architektonickými prvky.
2. Vzhledem k tomu, že pro realizaci navrhovaného zakrytí Motolského potoka je v současnosti zpracováván výše uvedený posudek, který pokáže možnosti tohoto řešení, je žádoucí s definitivním návrhem vyčkat na výsledek a teprve poté stanovit způsob úprav této části lokality.
3. V revitalizovaných zahradách považujeme za vhodné více akcentovat otevřené vodní prvky (kaluže, jezírka), vedle dvou navrhovaných polderů, jež by podpořily poměrně nízkou biodiverzitu, stejně jako skládané kamenné zídky, kamenné žlaby a svody lteré by sváděly přívalové vody do zeleně.
4. Z hlediska zeleně doporučujeme dosadbu ovocných autochtonních druhů křovin a dřevin do vhodných poloveřejných míst, jež je nutno omezit na místní druhy, bez exotů a nevhodných kultivarů (pokud, tak teplomilné a nenáročné z hlediska vody). Vhodné jsou i některé druhy původní volné krajiny, jako např. svída dřín, jeřáb muk, slivoně, klokoč nebo lísky.“

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

Stavby č. p. 132, 134, 1326, 220, 3333, č. ev. 115, parc. č. a parc. č. 4509/2 (západní část), 4517, 4518/1 (západní část), 4518/2, 4530, 4532/1 (západní část), 4534, 4547/1 (západní část), 4547/2, 4547/3, 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/8, 4830/1 (mimo východní a západní část),

4830/7 (východní část), 4830/11 (západní část) jsou v památkové zóně Bud'ánka, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 15/1991 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany (dále jen vyhláška) a všechny stavby a parc. č. jsou v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm (dále jen ochranné pásmo).

Dle vyhlášky je předmětem ochrany:

Čl.2

Posláním památkových zón je 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.

Čl.3

Předmětem ochrany v památkových zónách jsou:

- a) historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba
- b) urbanistická struktura včetně povrchu komunikací, charakteru objektů a pozemků, uličních interiérů, řemeslných a uměleckořemeslných prvků
- c) historické podzemní prostory
- d) panorama památkové zóny s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech,
- e) objekty na území památkové zóny,
- f) zeleň.

Čl. 4

Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkové zóny se stanoví tyto podmínky:

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

Režim ochrany ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je stanoven v rozhodnutí bývalého odboru kultury NVP č. j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 5. 1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňku ze dne 9. 7. 1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Ochranné pásmo se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je pak třeba dodržovat tyto podmínky:

- 1. V ochranném pásmu není povoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
- 2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území

ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.

3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.)
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

V daném případě jsou předmětem ochrany nemovitosti v památkové zóně Bud'ánka, charakter památkové zóny s důrazem na její urbanistické uspořádání, dochované stavby včetně původních detailů fasád a dále půdorysy reziduí staveb, veřejné interiéry komunikací.

Památková hodnota lokality jako celku spočívá zejména v jedinečném historickém půdorysu domkářské zástavby Prahy z poloviny 19. století a jejího začlenění do urbanistického celku plánovité výstavby bytových domů koncipované na konci 19. století.

Rozsah památkové zóny osady Bud'ánka je vymezen hranicí, která v severní části prochází ul. Nad Zámečnicí až k ul. Plzeňská a dále pokračuje rozmezím pozemků č. parc. 4829 a 4567, 4829 a 4566, 4829 a 4565, 4829 a 4564, 4829 a 4562, 4829 a 4560, 4829 a 4559, 4829 a 4558, 4558 a 4557, 4546 a 4509, 4509 a 4547, 4547 a 4824, 4824 a 4518, 4518 a 4515, 4518 a 4466, 4466 a 4464, 4464 a 4465 a zpět k výchozímu bodu hranice v ul. Nad Zámečnicí (parcelace dle vyhlášky).

K pozemkům a stavbám na nich, ke kterým nebyly doloženy plné moci k zastupování účastníků řízení, a které jsou obsaženy v celku předkládaného manuálu obnovy se MHMP OPP (po zúžení předmětu žádosti) nevyjadřuje. Jedná se především o parc. č. 4463 a 4464 (stavba č. p. 138 byla v nedávné době stržena), parc. č. 4540, 4541 (bývalá stavba č. p. 196), 4547/7 (stavba bez č. p. a č. ev.) a parc. č. 4532/2.

Domkářská zástavba bývalé kolonie Bud'ánka pochází v jádru z první poloviny 19. století. Kompoziční nasazení jednotlivých hmot do místní terénní konfigurace vytvořilo v pražském prostředí ojedinělý urbanistický celek periferního rázu. Tato lokalita tvoří samostatnou památkovou zónu na území Smíchova.

Jak je uvedeno ve vyjádření IPR, cit.: „Původní osada sestávající z domků venkovského charakteru, vznikala nahodilým urbanistickým řešením, vycházejícím z konfigurace terénu a možností stavebníků – tím došlo ke vzniku ojedinělého souboru, jež charakterizuje předměstskou zástavbu vznikající při průmyslovém rozvoji hl. m. Prahy. Vlastní poměrně ucelený soubor doznal v průběhu let rozdílný způsob vnímání, zahrnující snahy o obnovu až po likvidaci a nahrazení novou zástavbou. V průběhu minulých let docházelo, přes ojedinělé snahy vlastníků, zájmových skupin a souvisejících architektonických záměrů k postupné degradaci jednotlivých staveb i urbanistického celku.“ S výše uvedeným se MHMP OPP názorově ztotožňuje.

Historii lokality i jednotlivých domů se podrobně věnuje přiložený stavebněhistorický průzkum a dále i rozborová část A manuálu revitalizace, proto se zde MHMP OPP k jednotlivým nemovitostem jmenovitě nevyjadřuje, oba podklady jsou nedílnou součástí řešeného spisu.

V současnosti prochází území památkové zóny postupnou revitalizací (sítě a povrchy komunikací, obnova zeleně, umístění modulárních prvků do vyčištěných prostor ruin a lokální obnova staveb).

Jak je uvedeno v písemném vyjádření odborné organizace (citace): „V rozborové části studie mapuje historii osady Budáňka včetně zlomových okamžiků, personalizuje prostředí o příběhy osady a jejích obyvatel a doplňuje existující podklady a stavebně historické průzkumy průběžnou aktualizací nálezů z probíhajících zemních prací a čištění prostoru. Ve snaze lokalizovat část těchto informací zmiňuje je i v úvodu kapitol návrhové části. Jde o kvalitní výchozí materiál, který spolu s existujícími SHP zajistí odpovědné posouzení památkových hodnot území. Návrhová část studie pokrývá většinu aspektů rehabilitace osady Budáňka. Některé mapuje orientačně (funkce, stavební parametry apod.), tak aby ponechal prostor budoucím autorům dílčích návrhů, jiné (území části) rozpracovává poměrně detailně. V obecné poloze návrh rehabilitace historické části osady respektuje dobový charakter, měřítko i genius loci. Jako orientační manuál je studie z pohledu památkové péče použitelná. Specifikem obnovy památkové zóny Osada Budáňka je nutnost doplnit území novými objekty, případně části historických objektů novými prvky. Pro zachování památkových hodnot je klíčová rekonstrukce původních objektů či jejich částí... Otevření koryta potoka bude pro obnovu spodní části osady jistě významné. Je však třeba zvolit takové řešení, které odolá nárazovému zvýšení hladiny vody a záplavě přilehlých objektů.“ S výše uvedeným názorem odborné organizace se MHMP OPP ztotožňuje.

Předložený manuál revitalizace obsahuje celkové řešení obnovy staveb ať již dochovaných či zaniklých, zahrad a veřejných prostor památkové zóny Budáňka a okolních ploch v ochranném pásmu.

V rámci stabilizace a rozvoje celé lokality památkové zóny se navrhuje stanovení základních principů obnovy památkové zóny, vymezení prostorových a funkčních limitů území, stanovení jednotných pravidel pro úpravu staveb a ploch dle vyčleněných území K1 až K10 a dále rámcový časový postup obnovy s ohledem na proveditelnost a revitalizaci zóny a okolních pozemků, resp. staveb které leží mimo památkovou zónu. Předpokladem úspěšné obnovy je zachování hodnot lokality jak z hlediska historického, urbanistického, ale i vhodná volba funkčního uspořádání, což předložený manuál již obsahuje. Řešená lokalita by měla být živou součástí města, ale zároveň si udržet i svůj specifický charakter.

Stávající objekty mají být obnoveny a nové vybudovány na ruinách či místech staveb zaniklých v intencích původních půdorysů a většinově i objemů původních s novodobými vstupy současné architektonické tvorby s omezeními, právě dle zásad předložené studie. Zachován má být charakter venkovského měřítka (půdorysy, objemy, detaily, dvorky, stavební přílepy, volba zelně a drobné prvky veřejného interiéru). Objekty mají být posuzovány jednotlivě v kontextu místa a funkce. Součástí návrhu je i obnova drobných prvků architektury (zídky, schodiště) a povrchů.

Některé z obnovovaných staveb budou pohledově signifikantními dominantami v pohledech a průhledech na prostorově rozvolněnou osadu v terénních zlomech svahu na kterém leží. Zde MHMP OPP apeluje na volbu takového řešení architektonické formy, které zachová historický charakter lokality i při zamýšleném užití novodobých prvků. Záměr obnovy má být etapizován do několika fází.

Manuál navrhuje i úpravy veřejného uličního interiéru ve vztahu k okolí, tyto plochy jsou částečně již mimo území památkové zóny, jako je kupř. narovnání ústí ulice Nad Zámečnickí směrem k ulici Plzeňská do historické polohy. V ploše památkové zóny je to obnova, dnes již téměř nečitelné uliční síť osady spolu s vytvořením komunitních veřejných prostranství různého charakteru dle specifických potřeb (prostory veřejné, polosoukromé a soukromé). Záměrem je i zachování vybraných ruin bývalých objektů jako připomínek historie lokality.

Dále je kladen důraz na hospodaření s vodou, což MHMP OPP z hlediska ochrany zájmů státní památkové péče neposuzuje, ale návrh obsahově kvituje. Doporučením by mohlo být doplnění

retenčních prvků přímo k jednotlivým objektům ve vyšších polohách svahu, pokud je to prostorově možné. Lokalita je výškově členitá a zadržení vody přímo v místě jejího budoucího využití je nezbytné pro budoucí zálivku zeleně, jejíž obnova je hojně navrhována. V tomto bodě se MHMP OPP názorově ztotožňuje s názorem IPR viz výše.

Jedním ze zásadních bodů záměru je otevření, nyní zatrubněného, motolského potoka. Manuál se k detailům blíže nevyjadřuje, ale z hlediska budoucího využití území je stěžejní posoudit míru odtrubnění (zcela či částečně), protože výsledné řešení bude mít dopad na kompozici staveb, a především řešení veřejných prostor se zelení v okolí toku a terénní úpravy. Případné bezpečnostní hledisko plošného odtrubnění v celé (návrhem řešené) délce toku, které bylo v této věci již předběžně konzultováno, MHMP OPP nepřísluší hodnotit.

MHMP OPP vítá iniciativu zadavatele studie – Městské části Praha 5, která cíleně směřuje k vytvoření usměrňujícího konceptu revitalizace památkové zóny Bud'ánka jako celku. Tato památková zóna řadu let chátrala a postupnými kroky je jí navrácen její specifický charakter, což je pozitivním posunem v přístupu k území. V současnosti dochází k obnově inženýrských sítí a cestní síť a dále i k obnově zeleně, v minulosti již byla obnovena stavba tzv. koloniálu č. p. 3333 a plánována je obnova sousední stavby č. p. 137, do území mají být doplněny dočasné modulární prvky a MHMP OPP se ke všem těmto úpravám a záměrům vyjadřoval. Předložená studie by měla být rámcovým podkladem pro cílenou celkovou obnovu lokality včetně jejích urbanistických a historických hodnot a pro opětovné a plnohodnotné začlenění tohoto architektonicky a urbanisticky specifického celku do okolního městského prostředí dané městské části.

Ve vztahu k předmětnému území památkové zóny je základní potřebou společnosti ve smyslu čl. 2 výše citované vyhlášky potřeba kulturních, výchovných, společenských a hospodářských aktivit, což předložený manuál obsahuje. Navrhovaným záměrem, resp. jeho následnou realizací bude dotčené území zhodnoceno i ve smyslu ustanovení čl. 4 odst. c) vyhlášky a standard využití území bude zvýšen na úroveň odpovídající druhé dekádě dvacátého prvního století.

Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy, č. 73/2000 Sb. m. s., zavádí v čl. 11 povinnost smluvních stran, mezi které patří i Česká republika, podporovat využívání chráněných statků s ohledem na potřeby současného života, jakož i adaptaci starých budov pro nové účely, je-li to vhodné, a to při respektování architektonického a historického charakteru dědictví. Podle názoru MHMP OPP neodporuje navržený projekt podmínkám citovaného ustanovení.

MHMP OPP uvádí, že se z dikce znění zákona a vyhlášek se podmínkami vyjadřuje pouze k území památkové zóny. V území mimo památkovou zónu (západní a východní cíp území vymezeného předloženou studií) jsou navrhovány práce, které neovlivní předmět ochrany, což je v tomto případě památková rezervace v hl. městě Praze, a k těmto pracím tedy nejsou stanoveny žádné podmínky, byť obsahově a technicky se obě území překrývají a vzájemně spolu komunikují. Některé parcely jsou částí své plochy v památkové zóně a částí plochy již jen v ochranném pásmu, což místy komplikuje definování předmětu ochrany vzhledem k předloženému návrhu.

Do navazujících stupňů projektové dokumentace MHMP OPP doporučuje definovat přesné grafické vyznačení hranic památkové zóny a způsob památkové ochrany jednotlivých parcel či jejich částí.

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

K podmínce č. 1:

Jak je uvedeno v písemném vyjádření odborné organizace, cit.: „*Studie v tomto případě (revitalizace staveb ve všech navržených variantách řešení) předkládá spíše výčet možností než regulativů. Proto skutečné parametry staveb a jejich doplňků bude možné posoudit až na základě podrobné dokumentace. To platí zejména pro novostavby a retrostavby v okolí potoka, neboť jejich forma má limitní souvislost s historickou skutečností.*“ MHMP OPP se s výše uvedeným názorem plně ztotožňuje a domnívá se, že je nutné nejen jednotlivé posuzování staveb, jak je uvedeno v manuálu, ale především zafixování objemových regulativů a charakteristických prvků celé zóny. Daná problematika je komplexní a není v technických, ale ani objemových možnostech studie postihnout veškeré aspekty obnovy v celé památkové zóně. Optimální by bylo vybrané stavby obnovit pietně pro zachování nosného tématu dělnické kolonie a u novostaveb nastavit měřítko i detail, nicméně ani citlivě koncipované soudobé intervence menšího objemu do existujících objektů nejsou nemožné. Individuální posuzování staveb je vhodné, ale v tomto případě, kdy se jedná o záměr plošné výstavby na místě staveb většinově již zaniklých, je nutno předem stanovit kritéria obnovy. Jedná se o složitou problematiku i s tím, že autoři jednotlivých staveb budou pravděpodobně různí a s různými způsoby přístupu k obnově, což sice zajistí architektonickou a výrazovou pestrost forem v území, ale nesmí tím dojít k rozbití samotného charakteru území.

Ve věci nové výstavby MHMP OPP tedy upozorňuje, že s ohledem na kontextualitu projektu je nutné dbát na uchování charakteru památkové zóny s prvky pauperitní architektury tak, aby novodobými vstupy, kupř. výraznějšími objemovými či cizorodými výrazovými intervencemi, neztratila lokalita svůj autentický a vysoce specifický charakter bývalé dělnické kolonie. Je nutno volit takovou formu výstavby, která nepoškodí hodnoty dané zóny a její drobné měřítko. Dále MHMP OPP upozorňuje, že zástavby pozemků (mimo historickou stopu staveb stávajících či v daném případě historicky doložených) budou posuzovány dle standardního povolovacího úzu MHMP OPP, tzn. nárůst do 20 % nezastavěné plochy pozemku. V daném případě, kde urbanismus místa vybočuje z běžných pravidel a domky jsou, či byly umístěny těsně k sobě a bez větších zahradních a dvorních ploch, vždy s ohledem na typ území a konkrétní situaci v místě. Předložený manuál je hodnotným, ale z povahy věci i prvotním rámcovým vstupem do řešeného tématu. Až na základě vypracování dokumentace pro územní řízení (s veškerými technickými náležitostmi dle příslušné vyhlášky o dokumentaci staveb), bude možno se konkrétně vyjádřit k limitům výstavby, proto MHMP OPP stanovil tuto podmínku.

K podmínkám č. 2 a č. 3:

MHMP OPP rámcově akceptuje novodobé architektonické vstupy do daného území ve formě soudobých materiálů (beton, kov apod.) či soudobých tvarových řešení drobných prvků staveb (přílepků), ale zároveň požaduje i omezení jejich nadužívání, kupř. omezit ploché střechy, rozměrné vikýře do dvorních částí střech či omezit nadužívání výplní otvorů bez vnitřního členění. Veškeré tyto požadavky plynou z předmětu ochrany daného území dle čl. 3 odst. b) vyhlášky. Jak již bylo uvedeno i v odůvodnění podmínky č. 1 výše, nelze se konkrétně vyjádřit k návrhu, pokud není jasně definován, toto ani není účelem studie. V tomto ohledu je studie obsahově ambivalentní, protože deklaruje jak obnovu původních staveb s užitím tradičních materiálů a forem, tak zároveň i užívání novodobých materiálů a forem, ovšem bez jasného vymezení rozsahu. Z hlediska MHMP OPP se bez doložení konkrétního návrhu nelze jednoznačně vyjádřit, proto MHMP OPP stanovil tyto podmínky.

K podmínce č. 4:

Problematika odtrubnění Motolského potoka je složitá a dle znalosti MHMP OPP k tématu stále otevřená. Znovuotevření koryta v části vymezené řešeným územím by bylo z historického a urbanisticko-architektonického hlediska přínosné, ale je nutno zvažovat i možnosti stavby samotné s ohledem na stávající stav a stavby okolní. Aspekt bezpečnostních rizik odtrubnění

přímo nesouvisí s památkou péčí a MHMP OPP jej nepřísluší hodnotit, nicméně zvolené řešení bude mít přímý dopad na charakter dané části památkové zóny. Byť v normálním stavu (po většinu roku) je průtok nízký, v období silných dešťů je naopak nadlimitní, což již může mít přímý dopad na řešení navazujících staveb, terénních úprav a bezpečnostních prvků v okolí záměru, a tedy i dopad na požadavky památkové péče na řešení této problematiky a následnou ochranu staveb stávajících či nově navržených. Především v území označeném studií K 2 a K 4, resp. K9, K 10 a K6 je zásadní přednostně definovat řešení odtrubnění a až následně řešit možnosti dostaveb a terénních a sadových úprav s veškerými jejich náležitostmi, proto MHMP OPP stanovil tuto podmínku.

K podmínce č. 5:

MHMP OPP apriori nevylučuje vstupy konceptuálních prvků a výtvarných děl do prostoru památkové zóny a naopak se domnívá, že tyto umělecké počiny mohou dané území oživit a být hodnotným městotvorným elementem, nicméně instalace 8 m vysokého díla do takto kompaktního území s nízkou výškou zástavby může být problematickým bodem. Památková zóna se většinově nachází na terénu, který je velmi dobře pozorovatelný z blízkých i vzdálených okolních bodů. Předmětem ochrany je v tomto případě charakter území a panorama památkové zóny dle vyhlášky. Konkrétní návrh předložen nebyl, proto MHMP OPP požaduje jeho doložení a dále předem uvádí, že případná instalace takto vysokého artefaktu, s charakterem dočasných umístění dalších instalací na něj, může být pouze dočasná. Za optimální řešení v území by MHMP OPP považoval umístění komornějších děl trvalého charakteru, tedy s přidanou hodnotou materiálu a umělecké formy, či dočasné instalace děl menšího formátu. V případě, že by hlavním cílem záměru měla být pouze prezentace koncepce revitalizace památkové zóny pro veřejnost, lze toto řešit i prvky, které nebudou mít tak zásadní dopad na charakter území, proto MHMP OPP stanovil tuto podmínku.

K podmínce č. 6:

Studie obsahuje i pasáže o změně nivelity chodníků a vozovek na jednu úroveň a v území označeném K 8 a K9 i instalaci přejezdových prahů. Zde MHMP OPP pro území památkové zóny (v sousedních plochách ochranného pásma k tomuto typu úprav není MHMP OPP ze zákona oprávněn stanovovat omezující podmínky) požaduje eliminaci přejezdových prahů, resp. prahu (dle rozsahu zóny v ústí k ulici Plzeňská). Jedná se o prvek, který není tradiční a narušuje charakter památkově chráněných hodnot v území zóny. MHMP OPP tyto prvky akceptuje výjimečně, kupř. z bezpečnostních důvodů u škol, ale v daném území k tomuto záměru odůvodní postrádá. U změny nivelity chodníků a vozovek na jednu úroveň v území památkové zóny je argumentace MHMP OPP obdobná k výše uvedenému, jedná se o novodobý trend, který stírá historický charakter veřejných interiérů ulic a často působí okolním nemovitostem technické potíže (odstřik vody od vozidel, a především vlhnutí zdiva stékající vodou). Proto MHMP OPP apeluje na obnovu povrchů dle historicky doložitelného stavu. Srovnání výšky lze akceptovat pouze lokálně, dle konkrétní situace v místě a po předložení konkrétního návrhu v místě požadované úpravy i v souvislosti s dopravní situací a návrhem obnovy okolních budov, proto MHMP OPP stanovil tuto podmínku. Pro budoucí projednání v tomto konkrétním bodě požadujeme přesné grafické odlišení stupně památkové ochrany v řešeném území pro přehlednost situace (památková zóna/ochranné pásmo) viz výše.

Předložený návrh není v rozporu s režimem památkové ochrany stanoveným pro dané území (památková zóna) při respektování stanovených podmínek, neboť realizace předloženého záměru neohrozí hodnoty památkové zóny, tj. její urbanistickou kompozici, měřítko a siluetu a z hlediska památkové péče je tedy akceptovatelný. K úpravám navrženým v ochranném pásmu nemá MHMP OPP námitek.

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

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

Po provedeném správním řízení ve věci rozhodl příslušný správní orgán v souladu s platnou právní úpravou tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska. Podle § 44a odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je toto závazné stanovisko samostatným správním rozhodnutím. V dané věci je dána výlučná rozhodovací pravomoc MHMP OPP, neboť o dané věci není příslušný rozhodovat stavební úřad.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ustanovení § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolání, ve kterém uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, v čem se spatřuje namítaný rozpor s právními předpisy, případně poukáže na jinou nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, ve lhůtě 15 (patnácti) dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a to k Ministerstvu kultury ČR, podáním u Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, na výše uvedenou adresu našeho úřadu. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Lhůta pro podání odvolání počíná běžet podle § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu dnem následujícím po dni, kdy bylo toto rozhodnutí doručeno. Doručení písemnosti upravuje § 23 a § 24 správního řádu, který stanoví, že nebyl-li adresát tohoto rozhodnutí zastižen, rozhodnutí se uloží v provozovně provozovatele poštovních služeb. Jestliže si adresát uložené rozhodnutí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí k vyzvednutí v provozovně provozovatele poštovních služeb připraveno, nevyzvedne, považuje se rozhodnutí podle § 24 odst. 1 správního řádu za doručené posledním dnem této lhůty (od tohoto dne běží v daném případě lhůta pro podání odvolání).

Podle § 17 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je dokument, který byl dodán do datové schránky,

doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se ve lhůtě do 10 dnů ode dne dodání do datové schránky, považuje se dokument za doručený posledním dnem této lhůty.

Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

Mgr. Jiří S k a l i c k ý

ředitel odboru

otisk úředního razítka

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Doručuje se do vlastních rukou prostřednictvím datové schránky
Lennox architekti s.r.o., Pod Andělkou 155/9, 169 00, Praha 6, idds: 3xhh7ps
2. Na vědomí
NPÚ ÚOP PR
3. MHMP OPP – spis