



Maltézské náměstí 471/1
118 11 Praha 1

Telefon: 257 085 111
Fax: 224 318 155
E-mail: epodatelna@mkr.cz

Magistrát města Karlovy Vary
Úřad územního plánování a stavební úřad
U Spořitelny 2
361 20 Karlovy Vary

Váš dopis značky
6101/SÚ/20

Naše značka
MK 43854/2020 OPP

Vyřizuje / linka
Ing. arch. Jurčíková/416

V Praze dne
7. 7. 2020

Stanovisko k návrhu Změny č. 1/2016 RP Karlovy Vary

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. 6101/SÚ/20 ze dne 3. 6. 2020 o zahájení řízení o Změně č. 1/2016 regulačního plánu Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce.

Pořizovatel ÚPD: Magistrát města Karlovy Vary – Úřad územního plánování a stavebního řádu, U Spořitelny 2, 360 01 Karlovy Vary

Zpracovatel ÚPD: Ing. arch. Břetislav Kubíček, Raisova 2030/2, Karlovy Vary, ČKA: 2557, IČ: 16700295

Datum zpracování: prosinec 2019

V dané věci byla prostudována dokumentace, výše uvedené Změny č. 1/2016 RP Karlovy Vary- zahradnictví Na Vyhlídce, dostupná na webových stránkách Magistrátu města Karlovy Vary: <https://mmkv.cz/cs/porizovani-uzemnich-planu-zmen-uzemnich-planu-uzemnich-studii>

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec:

V rámci řešeného území se nachází:

- **Památková rezervace** (též „PR“) **Karlovy Vary s lázeňskou kulturní krajinou**, prohlášená Nařízením vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a o změně nařízení vlády č. 443/1992 Sb., o prohlášení území historického jádra města Františkovy Lázně a území pevnosti Terezín za památkové rezervace; vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 1115.
- **Památková zóna** (též „PZ“) **Karlovy Vary**, prohlášená Vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 476/1992 Sb., ze dne 10. 9. 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst

za památkové zóny, zapsaná od roku 1992 v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 2134 (dále jen Vyhláška o prohlášení MPZ Karlovy Vary), vedená v ÚSKP pod číslem rejstř. 2134.

● Řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 73 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy, uplatňuje k návrhu Změny č.1/2016 regulačního plánu Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce následující požadavky.

PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU RP KARLOVY VARY – zahradnictví Na Vyhlídce:

b.4) NÁVRH ŘEŠENÍ, str. 5

Cit.: Změnou č. 1/2016 RP je řešena změna způsobu stanovení regulativů a limitů pro zástavbu v návaznosti na schválenou Územní studii prostorových regulativů pro historickou část města Karlovy Vary.

Výrok:

Ministerstvo kultury se změnou způsobu stanovení regulativů a limitů **nesouhlasí**.

Odůvodnění:

Posuzované území je součástí území památkové rezervace Karlovy Vary s lázeňskou krajinou, jehož ochrana je deklarována od 6. 12. 2017 na základě Nařízení vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkova Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a o změně nařízení vlády č. 443/1992 Sb., o prohlášení území historického jádra města Františkova Lázně a území pevnosti Terežín za památkové rezervace.

Z hlediska plošné památkové ochrany se jedná o zcela „novou“ skutečnost v posuzovaném území. V době vydání Regulačního plánu Karlovy Vary – zahradnictví Na vyhlídce (2007) se řešené území nacházelo v režimu památkové zóny. Památkový zákon v případně plošné památkové ochrany nečiní rozdíl (§§ 5 a 6) mezi územím památkové rezervace a územím památkové zóny, avšak zde považujeme za vhodné zmínit, že územím památkových rezervací jsou prohlášována území s vyšší koncentrací a vyšším podílem památkových, tj. kulturních hodnot. Pro tyto hodnoty bylo prohlášeno i území památkové rezervace Karlovy Vary (dříve částečně PZ).

V rámci zpracování návrhu Regulačního plánu Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce je nutno tuto skutečnost respektovat a návrh zpracovat v souladu s *Podmínkami zabezpečení ochrany památkových rezervací*, tj., v souladu s § 3 uvedeného nařízení vlády. Na základě této skutečnosti nelze souhlasit s „nárůstem“ výškové hladiny u některých objektů v rámci řešeného území, a to i s odkazem na „*Územní studii prostorových regulativů pro historické jádro města Karlovy Vary*.“¹

b.5) URBANISTICKÁ KONCEPCE a ARCHITEKTURA, str. 5

¹ Ministerstvo kultury nemělo možnost se k ÚS (CASUA, spol. s r. o., Praha na základě zadání Statutárního města Města Karlovy Vary, magistrát města, odbor rozvoje a investic, oddělení architektury a urbanismu vyjádřit.

- *Hlavní zásady:*
 - *respektovat urbanistickou a hmotovou strukturu města*

Výrok:

Ministerstvo kultury **nesouhlasí** s „naplněním“ výše uvedené hlavní zásady řešení.

Odůvodnění:

Posuzované území je součástí území památkové rezervace Karlovy Vary s lázeňskou krajinou, jehož ochrana je deklarována od 6. 12. 2017 na základě Nařízení vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a o změně nařízení vlády č. 443/1992 Sb., o prohlášení území historického jádra města Františkovy Lázně a území pevnosti Terezín za památkové rezervace.

V bezprostředním okolí území řešeného regulačním plánem se nachází převážně zástavba bloková, a to tzv. uzavřená, či otevřená, pokud pomineme individuální zástavbu a zástavbu podél ulic, jejíž situování je limitováno převážně terénními podmínkami. Tato zástavba se vyznačuje poměrně vysokým podílem zeleně uvnitř bloků či polobloků. Na základě této skutečnosti nelze souhlasit s odůvodněním předloženého návrhu, viz cit.: *Urbanistická koncepce spočívá v optimálním využití řešeného území v návaznosti na strukturu okolní zástavby*².

Optimální využití území památkové rezervace však nelze spatřovat pouze v maximální možné míře zastavění s minimálním podílem zeleně, viz tabulka na str. 21 Odůvodnění RP, a proto zastáváme názor, že předkládaný návrh řešení zásadu „*respektovat urbanistickou a hmotovou strukturu města*“ nenaplnjuje. Posuzované řešení totiž umožňujeme vyšší % zastavěnosti jednotlivých sekcí (A, B, C, D, E, F, G a P), než je u stávajících urbanistických bloků na území památkové rezervace v bezprostředním okolí posuzované lokality.

Návrh řešení vnímáme v rozporu s § 3 zejména jeho body b), d) a e). Navýšení stavebního objemu v řešeném území by mohlo negativním způsobem narušit pohledové vazby, zvláště z okolní lázeňské krajiny³, která je nedílnou součástí památkové rezervace. Při pohledech z jejích terénních vyvýšenin, které bude v daném místě vnímatelná rozlehlá nově zastavěná plocha, nemající na území památkové rezervace obdoby.

- *Sektor I zahrnuje parcelu č. 21 s objektem tělocvičny č. p. 835. Původní tělocvična z druhé poloviny 19. století je samostatně stojící dvoupodlažní objekt, krytý valbovou střechou. RP předpokládá zachování její uliční čáry a stanovuje novou výškovou regulaci.*

Výrok:

Ministerstvo kultury **nesouhlasí** s odstraněním (demolicí) objektu tělocvičny č. p. 835.

Odůvodnění:

Objekt č. p. 835 leží na území památkové rezervace Karlovy Vary s lázeňskou krajinou, jehož ochrana je deklarována od 6. 12. 2017 na základě Nařízení vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a o změně nařízení vlády č. 443/1992 Sb., o prohlášení území historického jádra města Františkovy Lázně a území pevnosti Terezín za památkové rezervace.

² Viz Odůvodnění RP – Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce, Z č. 1/2016, str. 7.

³ Např. z vyhlídky Tři kříže, z Ottovy vyhlídky, ale i z druhé strany od Jeleního skoku atd.

Na základě § 1 bodu 2, výše uvedeného nařízení vlády, cit.: *Kulturními hodnotami v památkových rezervacích podle odstavce 1 jsou zejména hodnoty architektonické, urbanistické, historické, umělecké, estetické a krajinné, které dokládají urbanistický, stavebně historický a kulturní vývoj sídla, včetně rozvoje lázeňství, a vytvářejí jeho prostředí jako lázeňskou kulturní krajinu.*

Mezi tyto hodnoty lze zcela oprávněně zařadit i budovu tělocvičny v Kolmé ulici, zrealizovanou v 60. letech 19. století. Budova byla do současné podoby upravena podle návrhu městského stavitele Karla Schmidta v letech 1870-1873 ve stylu italské neorenesance. Její architektura vyniká zejména rizalitou, trojúhelnými frontony, fasádu člení pilastrovým řádem, bosáží a toskánské hlavice. Okna byla původně ukončena půlkruhovými záklenky se serliánskými kruhovými otvory ve cviklech. Tím vším získala architektura tělocvičny podobu mohutného renesančního paláce.

K tomu dále uvádíme, že objekt tělocvičny je veden v přehledu navrhovaných akcí v rámci *Programu regenerace MPZ Karlovy Vary 2014-2024*⁴, viz cit.: *.....Vzhledem k tomu, že je jedním z posledních pozůstatků tělocvičných objektů na území města, připomínající sportovní aktivity v lázeňském městě, je nutné urychleně přikročit k záchraně a obnově objektu.*⁵ V textové části tohoto dokumentu, na straně 99, je bývalá tělocvična, Kolmá ulice č. p. 835, uváděna v kapitole „E.4. Nástin projektů regenerace MPZ Karlovy Vary 2014-2024“ v podkapitole „Neodkladná záchrana ohrožených objektů a souborů.“ Již samotné zařazení do tohoto programu svědčí o vnímání, uvědomování si a uznání jejich hodnot. Není tak možné přistoupit k její asanaci, jak je navrženo v návrhu.

Na základě výše uvedeného je zcela zřejmé, že se jedná o významnou stavbu lázeňského města. Budova je dokladem jak stavebně historického vývoje této části území památkové rezervace (dříve památkové zóny). Na místě je její plná rehabilitace jako dokladu tělocvičných objektů na území města, nikoliv její odstranění, demolice. Pokud by tato nastala, přišla by památková rezervace o jednu z významných kulturních hodnot, která již na jejím území nemá obdoby. Z těchto důvodů je budova tělocvičny v plánu ochrany (neschváleném) vedena v kategorii A - architektonicky cenná stavba a zároveň významná stavební dominanta.

b.6) REGULAČNÍ ZÁSADY A PRVKY, str. 6

- *Předmětem regulace je:*
 - *míra zastavění pozemku, procento ozelenění*

Výrok:

Ministerstvo kultury **nesouhlasí** s navrženými parametry míry zastavění pozemku a procenty ozelenění jednotlivých sektorů.

Odůvodnění:

Posuzované území je součástí území památkové rezervace Karlovy Vary s lázeňskou krajinou, jehož ochrana je deklarována od 6. 12. 2017 na základě Nařízení vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a o změně nařízení vlády č. 443/1992 Sb., o prohlášení území historického jádra města Františkovy Lázně a území pevnosti Terezín za památkové rezervace. Na základě § 3 bodu d) musí být při rozhodování o nové výstavbě respektovány charakter, měřítko, hmotová a

⁴ Program regenerace MPZ Karlovy Vary 2014 -2024 schválilo usnesením Zastupitelstvo města Karlovy Vary na svém zasedání dne 7. 10. 2014 a současně tím potvrdilo statut města, jako nositele tohoto strategického dokumentu.

⁵ https://mmkv.cz/sites/default/files/dokuemnty/6._prehled_navrhovanych_akci_tabulky.pdf.

urbanistická struktura a kontext daného místa. V této souvislosti je třeba zmínit, jak uvádíme v textu i níže, že předmětné území nebylo v minulosti zastavěno, viz např. *Karlovy Vary, plán města, Schindler 1876*⁶. V daném místě se nacházel městský park, později zahradnictví pouze s drobnými stavbami. Území památkové rezervace Karlovy Vary s lázeňskou krajinou se vyznačuje poměrně velkým množstvím ploch zeleně, a to jak zeleně veřejné, tak i soukromé. Navrhované parametry, tj. procento ozelenění je dle našeho názoru nízké a neodpovídá charakteru lázeňského sídla. Podíl zeleně tvoří jednu z významných kulturních hodnot na území památkové rezervace lázeňského charakteru a nelze jej snižovat na úkor ploch zastavěných, jak je navrženo v posuzovaném případě.

Taký přístup se dostává do rozporu s § 3 bodem f) nařízení vlády, neboť nesměruje k zachování hodnot památkové rezervace, ale navrhuje zastavit dříve nezastavěné území na úkor ploch zeleně.

- *Předmětem regulace je:*
 - *výšková a prostorová regulace*

Výrok:

Ministerstvo kultury **nesouhlasí** s navrženými parametry výškové regulace určené pro dílčí části sektorů: **A2, A3, B1, B2, C, E2, E3, E4, H2**, viz přehled níže.

MK nesouhlasí s návrhem nového objektu (**I1 a I2**) na pozemku stávající budovy tělocvičny č. p. 835.

ad) sektor A

A2 - hřeben 21,50 m; římsa 16,00 m;

A3 - hřeben 21,50 m; římsa 16,00 m

ad) sektor B

B1 - hřeben 20,00 m; římsa 14,50 m

B2 - hřeben 21,00 m; římsa 15,50 m

ad) sektor C

C - hřeben 18,50 m; římsa 15,00 m

ad) sektor E

E2 - hřeben 15,50 m; římsa 10,00 m

E3 - hřeben 16,50 m; římsa 11,00 m

E4 - hřeben 15,50 m; římsa 10,00 m

ad) sektor G

G - hřeben 15,00 m

ad) sektor H

H2 - hřeben 21,50 m; římsa 16,00 m

ad) sektor I

I1 - hřeben 21,00 m; římsa 15,50 m - tělocvična

I2 - hřeben 23,00 m; římsa 17,50 m - tělocvična

⁶ Program regenerace Městské památkové zóny Karlovy Vary 2014 -2024; GRAFICKÁ ČÁST:

https://mmkv.cz/sites/default/files/dokumenty/graficka_cast.pdf, str. 10.

Odůvodnění:

Posuzované území je součástí území památkové rezervace Karlovy Vary s lázeňskou krajinou, jehož ochrana je deklarována od 6. 12. 2017 na základě Nařízení vlády č. 430 ze dne 6. prosince 2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a o změně nařízení vlády č. 443/1992 Sb., o prohlášení území historického jádra města Františkovy Lázně a území pevnosti Terezín za památkové rezervace. Na základě § 3 bodu d) musí být při rozhodování o nové výstavbě respektovány charakter, měřítko, hmotová a urbanistická struktura a kontext daného místa. V této souvislosti je třeba zmínit, že předmětné území nebylo v minulosti zastavěno, viz např. *Karlovy Vary, plán města, Schindler 1876*⁷.

V daném místě se nacházel městský park, později zahradnictví pouze s drobnými stavbami. Navržené parametry výškové regulace dle našeho názoru neodpovídají měřítku a hmotové struktuře staveb okolních, jsou navrženy vyšší, než je běžná zástavba v okolí. Takové řešení nerespektuje charakter místa a ohrožuje měřítko i proporcionalitu zástavby v daném území památkové rezervace. V současné době je k posouzení předkládána již Změna č. 1 RP Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce, nicméně na tomto místě je třeba připomenout, že Ministerstvo kultury nemělo možnost, jako dotčený orgán státní správy, se vyjádřit k návrhu Regulačního plánu Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce v roce jeho projednávání, tj. v roce 2007 a dříve. Ministerstvo kultury ve svém názoru musí nyní vycházet z aktuálního stavu věci, přesto však není možné souhlasit s nastavenou výškovou regulací, i z těch důvodů, že tato nevychází ze závěrů *Územní studie prostorových regulativů pro historické jádro města Karlovy Vary, v roce 2014*. Studie byla v červnu roku 2014 zaregistrována na Úřadu územního rozvoje v Brně a jak je uvedeno v Odůvodnění, cit.: je jedním z územně plánovacích podkladů pro řešení nového územního plánu. Pro předmětné území studie navrhuje regulativy odlišně od platného regulačního plánu⁸. Tato skutečnost vidíme v rozporu s předkládaným řešením, a proto s ním nelze souhlasit. V Odůvodnění není tato odlišnost ani řádně vysvětlena a odůvodněna.

Poznámka:

G - hřeben 15,00 m - ale zároveň má jít o komunikaci,

Na základě nejasně definovaného řešení nebylo možné se k návrhu řešení sektoru G vyjádřit.

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu Změny č.1/2016 regulačního plánu Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.

Ing. Michaela Exnarová
vedoucí oddělení regenerace kulturních
památek a památkově chráněných území
v odboru památkové péče Ministerstva kultury

⁷ Program regenerace Městské památkové zóny Karlovy Vary 2014 -2024; GRAFICKÁ ČÁST:

https://mmkv.cz/sites/default/files/dokumenty/graficka_cast.pdf, str. 10.

⁸ Viz Odůvodnění RP – Karlovy Vary – zahradnictví Na Vyhlídce, Z č. 1/2016, str. 3.