

# Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 10870/2020/Sni  
Spis. zn.: KSÚ 10813/2018  
Vyřizuje: Slávka Snížková  
E-mail: snizkova@cheb.cz  
Telefon: 354 440 175

Cheb, dne: 31.1.2020

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Vydání závazného stanoviska z hlediska státní památkové péče k provedení „Rekonstrukce vnitrobloku Hradební-Dlouhá, Cheb, na stav.p.č. 242/2; 242/4; 252/1; 252/2; 252/3; 252/5; 6165 a poz.p.č. 2359 v k.ú. Cheb, podle předložené projektové dokumentace k územnímu řízení“

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí jako dotčený orgán státní správy na úseku památkové péče příslušný podle ustanovení § 29, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, (dále jen zákona o státní památkové péči),

vydává

podle ustanovení § 14 odst. 1 tohoto zákona, na základě žádosti ze dne 07.12.2018 účastníka řízení města Cheb, IČ 00253979, se sídlem Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb, který je vlastníkem stav.p.č. 242/2; 242/4; 252/1; 252/2; 252/3; 252/5; 6165 a poz.p.č. 2359 v k.ú. Cheb, zastoupeného Ateliérem Stoeckl s.r.o. IČO 02099624, Ing. Davidem Kojanem, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb, k provedení „**Rekonstrukce vnitrobloku Hradební - Dlouhá, Cheb, na stav.p.č. 242/2; 242/4; 252/1; 252/2; 252/3; 252/5; 6165; poz.p.č. 2359 v k.ú. Cheb, podle předložené projektové dokumentace k územnímu řízení**“, po písemném vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Lokti ze dne 05.03. 2019, vydané pod č.j. NPÚ-342/99719/2019, doručené zdejšímu odboru dne 12.03. 2019, podle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen správní řád)

### **z á v a z n é   s t a n o v i s k o:**

k provedení „**Rekonstrukce vnitrobloku Hradební - Dlouhá, Cheb, na stav.p.č. 242/2; 242/4; 252/1; 252/2; 252/3; 252/5; 6165; poz.p.č. 2359 v k.ú. Cheb, podle předložené projektové dokumentace k územnímu řízení vypracované Ateliérem Stoeckl s.r.o. IČO 02099624, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb, v říjnu 2018.**

Stav.p.č. 242/2; 242/4; 252/1; 252/2; 252/3; 252/5; 6165; poz.p.č. 2359 v k.ú. Cheb, se nachází v Městské památkové rezervaci Cheb, která byla prohlášena výnosem č. 11 Ministerstva kultury České socialistické republiky s účinností dne 1. října 1981, pod č.j. 16429/84-VI/1.

Tento záměr je ve smyslu § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči z hlediska státní památkové péče

**přípustný.**

## **O d ů v o d n ě n í :**

Účastník řízení město Cheb, IČ 00253979, se sídlem Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb, který je vlastníkem stav.p.č. 242/2; 242/4; 252/1; 252/2; 252/3; 252/5; 6165 a poz.p.č. 2359 v k.ú. Cheb, zastoupený Atelierem Stoeckl s.r.o. IČO 02099624, Ing. Davidem Kojanem, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb, podal dne 07.12.2018 žádost z hlediska státní památkové péče k provedení „Rekonstrukce vnitrobloku Hradební - Dlouhá, Cheb, na stav.p.č. 242/2; 242/4; 252/1; 252/2; 252/3; 252/5; 6165; poz.p.č. 2359 v k.ú. Cheb, podle předložené projektové dokumentace k územnímu řízení vypracované Atelierem Stoeckl s.r.o. IČO 02099624, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb, v říjnu 2018“.

### **Popis záměru:**

Podle předložené žádosti řeší projektová dokumentace rekonstrukci ploch ve vnitrobloku Hradební - Dlouhá v Chebu. Snahou je řešit nevyhovující stav zpevněných ploch, zvýšení počtu parkovacích stání a odvodnění."

Projektová dokumentace obsahuje: Rozšíření zpevněných ploch, úpravy terénu, zřízení parkoviště, umístění podzemních kontejnerů, zeleň, odvodnění.

Členění stavebních objektů:

D.1 - Objekty pozemních komunikací

101 - komunikace a zpevněné plochy

D.2 - Objekty vodohospodářské

301 - dešťová kanalizace, retenční nádrž, odlučovač ropných látek

D.3 - Objekty veřejného osvětlení

431 - veřejné osvětlení

D.4 - Oplocení

D.5 - Demolice objektu garáží

D.6 - Úprava stávající historické zdi

D.7 - Teplovod Tereza Cheb

### **Charakteristika:**

Jedná se rozsáhlý vnitroblok nepravidelného půdorysu za domy na severních koncích ulic Dlouhé a Hradební. Z jihu vnitroblok ohraničuje blok budov bývalé městské zbrojnice a sýpky. Uprostřed plochy se nachází přízemní objekt garáží stojící na protáhlém obdélném půdorysu a rozdělující vnitroblok na dvě relativně samostatné části. Plocha jižně od garáží (při objektu zbrojnice) je bez dalšího rozčlenění, s asfaltovým a betonovým povrchem. Plocha severně od garáží je členěná na komunikační a parkovací plochy s nezpevněným povrchem a na plochy se zelení. V této části se rovněž nachází prvky bytové infrastruktury, např. sušáky na prádlo, klepače kobereců atp.

### **Památkové zhodnocení podle památkového ústavu:**

Plocha je součástí středověkého jádra města založeného v 1. polovině 13. století. Na místě dnešních garáží se nacházela velká zděná stavba, velmi pravděpodobně gotická. Některé domy v Dlouhé ulici měla dvorní křídla. Všechny tyto stavby byly zlikvidovány v průběhu tzv. chebské asanace v 50. či 60. letech 20. století. Vznikl tak velký vnitroblok, který měl sloužit jako odpočinkový prostor pro obyvatele okolních domů. Vnitroblok je veřejně přístupný komunikací z Hradební ulice, zejména objekty městské zbrojnice i s plochou před nimi jsou atraktivní součástí městského jádra s vysokou historickou, architektonickou a emoční kvalitou.

Z rozboru historických map a další ikonografie je zřejmé, že celá plocha je důležitou archeologickou lokalitou, důvodně lze předpokládat, že se v ploše vnitrobloku nacházejí cenné suterénní prostory a na druhou stranu plochy, kde nikdy zástavba nebyla.

Ve smyslu ust. § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči obdržel zdejší odbor ve věci písemné záporné odborné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Lokti vydané pod č.j. NPU-342/99719/2018 ze dne 05.03.2019, doručené zdejšímu odboru dne 12.03.2019.

Odborné vyjádření ve svém vyjádření odůvodňuje důvody svého negativního přístupu k záměru rekonstrukce uvedeného vnitrobloku. Své vyjádření odůvodňuje:

*Posuzovaná projektová dokumentace přeměňuje větší část vnitrobloku na kapacitní parkoviště (44 parkovacích stání). Z dalších prvků městské infrastruktury pak do vnitrobloku vkládá již jen pouze podzemní kontejnery a do zcela okrajových poloh umísťuje několik laviček, jejichž smysl na parkovišti ovšem není zřejmý, lavičky obtížně mohou plnit žádoucí odpočinkovou roli. Celá plocha vnitrobloku s výjimkou předprostoru před městskou zbrojnicí je řešena jako dopravní stavba. O nevhodnosti takto koncipované adaptace vnitrobloku se píše mj. v radou a zastupitelstvem města Chebu schváleném Programu regenerace, kde se uvádí: „Geometrický tvar a rozsah dlažby je vždy určován charakterem prostoru - musí být do plochy rozvinut v ucelených částech. Je nežádoucí členit zadlážděné a volné plochy např. ve vnitroblocích do jednotlivých komunikací a podmiňovat plochu dlažby pro parkování pouze dopravními parametry minimálních rozměrů, oblouků apod.*

*Takto navržená přestavba vnitrobloku je v přímém rozporu s prvotní zamýšlenou funkcí vnitrobloku, který měl být prostorem pro odpočinek, umístění zeleně a klidovou plochou i v rozporu s projektem schváleným v roce 2010, který naopak tuto klidovou, rekreační funkci vnitrobloku ctíl a uchoval. Záměr nepočítá se zachováním dnes velmi využívaného sušáku na prádlo, lavičky umísťuje daleko od obytných objektů. Rovněž umístění nové zeleně je plně podřízeno dopravnímu řešení celého prostoru, zeleň je tak částečně umísťována do ploch, kde bude narušovat cenné panoramatické pohledy na blízký klášter františkánů a objekty zbrojnice, naopak vzrostlé stromy mají být odstraněny. Dokumentace zároveň navrhuje umístit do vnitrobloku historizující stožáry veřejného osvětlení, reflektory pro slavnostní nasvícení, aniž by bylo zřejmé, co by mělo být nasvíceno. Osazení těchto prvků nemá na parkovišti žádný smysl, budilo by klamný dojem, že jde o součást historické uliční sítě či ploch. Kapacitu parkoviště pak považujeme za naddimenzovanou (oproti schválenému projektu z roku 2010 je předpokládán nárůst parkovacích míst více jak dvojnásobný), v dané lokalitě není vhodné zvyšovat již tak neúnosně velký dopravní provoz. Sporným novotvarem je plánované provedení oplocení plochy před městskou zbrojnicí a sýpkou, které by opět uzavřelo tyto velmi cenné historické stavby návštěvníkům města.*

*Nevhodné je rovněž zamýšlené umístění podzemního kontejneru v místě, kde se nacházela historická zástavba a kde jsou zřejmě dochovány suterénní prostory, i retenčního objektu v přístupové komunikaci do vnitrobloku, kde lze naopak předpokládat dochování terénu nenarušeného středověkou či mladší zástavbou. Uchování archeologického dědictví je jedním z důležitých zájmů státní památkové péče a vyplývá mj. z Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, přijaté v roce 1992 na Maltě. Úmluva je součástí českého právního řádu.*

### **Vyjádření zdejšího odboru:**

Účastník řízení byl vyzván k seznámení s podklady pro vydání tohoto závazného stanoviska dne 12.03.2019. Na základě negativního odborného vyjádření byla po dohodě s investorem svolána schůzka k dořešení připomínek z hlediska státní památkové péče za účasti projektantů, investora, národního památkového ústavu a zdejšího odboru dne 19.3.2019. Na tomto jednání byly vzájemně probrány jednotlivé připomínky odborného vyjádření. Investor poukázal na to, že památkový ústav opomněl ve svém vyjádření již dříve chválený projekt parkování v městském dvoře v roce 2014, ke kterému bylo dokonce vydáno územní rozhodnutí zdejším stavebním úřadem.

Bylo dohodnuto, že investor projedná s archeologem muzea požadavky na provedení záchranný archeologický výzkumu. Bude vyřešena navržená zeleň, tak aby nebránila pohledu na františkánský klášter směrem od Hradební ulice. Kde to bude možné, bude upravena geometrie některých parkovacích stání. U vjezdu do dvorního traktu byl upraven asymetrický tvar chodníků. Typy veřejného osvětlení, včetně případného nasvícení památkových objektů městského dvora (např. Špýcharu) budou řešeny v rámci projektu ke stavebnímu povolení.

Dne 10.04.2019 obdržel zdejší odbor upravenou situaci v rámci požadavků státní památkové péče. Dle sdělení investora nepožaduje archeolog předstihový záchraný výzkum, s tím, že v daném území byl již průzkum v rámci stavby prováděn. Předložená situace byla znovu projednána s dopravním inspektorátem a projektantem dopravních staveb. Dne 24.10.2019 byla zdejšímu předána nová doplněná koordinační situace a technická zpráva. Zdejší odbor souhlasí s předloženou projektovou dokumentací k územnímu řízení.

Projektová dokumentace na základě předchozích projektů a projednávání s místními občany řeší rekonstrukci vnitrobloku jak z hlediska upořádání parkování, tak doplnění zeleně, odvedení vod, realizace veřejného osvětlení zlepšení likvidace odpadu v dané lokalitě. Částečně pak odpočinkové zákoutí pro místní občany. V rámci projektové dokumentace doporučujeme řešit umístění sušáků na prádlo, laviček doplněnými herními prvky pro děti.

Toto závazné stanovisko je vydáno dle ust. §149 odst. 1 správního řádu, jako podklad pro rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Jeho obsah je v souladu s ustanovením § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči závazný pro výrokovou část rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu (stavební povolení ani ohlášení).

### **Poučení:**

Vzhledem k tomu, že jedná o území s možnými archeologickými nálezy, proto upozorňujeme na povinnosti vyplývající z § 21, 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

1. **Oznámit stavební akci** minimálně v době přípravy stavby **Archeologickému ústavu** Akademie věd České republiky. Oznámení se podává v podobě formuláře, <http://api.archeologickamapa.cz/oznameni/0/> nebo poštou na adresu: ARÚ AV ČR, Praha, v.v.i. Oddělení památkové péče, Hana Trnková, Letenská 4, 118 01 Praha 1.
2. **Pokud to bude nutné umožnit provedení záchraného archeologického výzkumu** Archeologickému Ústavu nebo vybrané oprávněné organizaci, o jehož podmínkách bude v dostatečném předstihu uzavřena dohoda mezi stavebníkem a oprávněnou organizací podle § 21–22 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Seznam oprávněných archeologických pracovišť Karlovarského kraje se nachází na stránkách [www.arup.cas.cz](http://www.arup.cas.cz).
3. **Informovat o nález, který nebyl učiněn při provádění archeologického výzkumu**, Archeologický ústav v Praze nebo nejbližší muzeum. Učiní tak nálezce nebo osoba odpovědná za provádění výkopových prací, podle § 23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Archeologickým nálezem je věc (soubor věcí), která je dokladem nebo pozůstatkem života člověka, jeho činnosti od počátku jeho vývoje do novověku a zachovala se zpravidla pod zemí. Je míněn nález movitý, tj. keramické zlomky nádob, kovové předměty, zbraně, ozdoby, ale i mince, zlomky stavebního materiálu, kosti zvířecí i lidské apod., vzácně i dochované organické látky jako textil a dřevo. Také nález nemovitý, tj. kulturní vrstvy včetně zásepů kleneb, pozůstatky zděných a jiných konstrukcí staveb, objekty v určitém kontextu informací, tj. valy, mohyly, hroby apod.

### **Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze v souladu s ustanovením §149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, podat samostatné odvolání, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Odvolání je možné podat až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu ve věci. V rámci odvolacího řízení v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu dojde k přezkoumání tohoto závazného stanoviska.

otisk razítka

Ing. Jaroslav Šinka v. r.  
vedoucí odboru stavebního a životního prostředí

### **Rozdělovník**

#### **Účastník řízení:**

Atelier Stoeckl s.r.o., Ing. David Kojan, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb

#### **Na vědomí**

Město Cheb, odbor investiční, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, Kostelní 81, 357 33 Loket