



Spisová zn.: KUPA-9674/2026 OKSCR OKPP
Číslo jednací KUPA-9674/2026-9
Naše čj.: NPU-310/74603/2026
Vyřizuje: Ing. arch. Miloš Solař, Ph.D.
Datum: 14. 9. 2026

Parubický kraj, okres Svitavy, obec Políčka - Novostavba domu Bohemia na ul. Tyršově v Poličce na pozemku parc. č. st. 131 v kat. území Políčka

Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče podle § 32 odst. f) zákona č. 20/1987 Sb.

Předmět žádosti:

Předmětem žádosti je novostavba domu Bohemia na ul. Tyršově v Poličce na pozemku parc. č. st. 131 v kat. území Políčka. Žádost o vypracování písemného vyjádření generálního ředitelství NPÚ se vztahuje k odvolání sousedů proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.

Jedná se o odvolání ----- proti rozhodnutí č.j. MP/02544/ 2026/SÚ/Pu, sp. zn. MP/21119/2014/SÚ ze dne 22. 1. 2026 a odvolání ----- zastoupené advokátem JUDr. Františkem Hanákem proti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětem odvolání je nesouhlas s dotčením jejich nemovitosti a právní důvody, nikoliv důvody z hlediska památkové péče, se k věci nemůžeme vyjádřit.

Jedná se o situaci, která trvá přes 10 let a ke které se v roce 2015 a 2018 vyjadřovalo generální ředitelství NPÚ a průběžně i Pardubické pracoviště NPÚ. Ve věci rozhodovaly orgány státní památkové péče a stavební úřad. K věci se v prosinci 2021 písemně vyjádřil veřejný ochránce práv JUDr. Stanislav Křeček.

Doba od nařízení demolice historického domu stavebním úřadem a následná stavba nepovolené a nedokončené novostavby není standardní a je žádoucí ji citlivě vyřešit. Pro objektivní zjištění proběhla 3. září 2026 prohlídka na místě za účasti GnŘ NPÚ a ÚOP Pardubice.

Předmětné dokumenty k věci:

2014-04-16_Městský úřad Políčka - Stavební úřad, Rozhodnutí - Nařízení odstranění stavby. Podle § 129 odst. 1. písm. a) § 135 odst. 1 stavebního zákona. Při místním šetření státního dozoru bylo zjištěno, že od počátku sledování stavby v roce 2010 se stav stavby značně zhoršil, zděné části obvodového zdiva přiléhající k místním komunikacím v ulicích Tyršova a Pálená, vykazují výrazné trhliny, které prostupují místy celou tloušťkou zdiva, dřevěné konstrukce stropů jsou v důsledku dlouhotrvajícího zatékání střechou na několika místech poškozeny hnilobou v různém stádiu, zejména nebezpečná jsou uhnílá zhlaví trámů.

Konstrukce krovu nad obytnou částí je taktéž poškozena vlivem povětrnosti, krytina střechy musela být již dříve opravována kvůli nebezpečí pádu do vozovky a možnosti zranění osob a poškození vozidel. Velkým problémem je boulení obvodového zdiva ve 2. NP. Otvorové prvky jsou natolik poškozené, že hrozí jejich vypadnutí na ulici. Část stropu byla v důsledku narušení probořena dovnitř stavby, u dalších částí hrozí jejich vypadnutí na ulici. Dynamickými účinky z vlivu dopravy existuje reálné nebezpečí zřícení.

Stavba není dlouhodobě užívána a má vysoký vlhkostní režim, charakterizovaný opadávajícími omítkami a rozpadem zdiva, který celkový stav stavby v mnohém ohledu zhoršuje. Stávající stav řadového domu čp. 165 na ulici Tyršova v Poličce je takový, že stavba není způsobilá k obývání a nelze ji možné v současné době, vzhledem k jejímu závažnému stavebně technickému stavu, již hospodárným způsobem opravit.

2015-11-05 Víceúčelový dům na par. č. 131, k. ú. Polička - vyjádření GnŘ NPÚ k souladu PD s vyhláškou o prohlášení památkovou zónou.

2018-01-17 Polička - vyjádření GnŘ NPÚ - žádost o dodatečné povolení stavby „Dům Bohemia“ na ulici Tyršova v Poličce včetně napojení na technickou infrastrukturu.

2022-02-07 JUDr. Stanislav Křeček, veřejný ochránce práv

V rámci závěrečného hodnocení postupu stavebního úřadu v dané věci musím znovu připomenout, že příčinou tohoto složitého a vleklého stavebního sporu je především jednání stavebníka, který přistoupil k realizaci stavby bez potřebného povolení stavebního úřadu, navíc v památkově chráněném území MPZ města.

Právě v památkově chráněných územích by měl stavební úřad v součinnosti s příslušným orgánem státní památkové péče sledovat stav nemovitostí a ve vztahu k vlastníkům nemovitostí využívat všechny dostupné právní nástroje k tomu, aby chátrání staveb zamezil, a předešel tak situacím, kdy je nutné nařídit odstranění stavby v památkové zóně nebo rezervaci v důsledku jejího havarijního stavu. Tím chci říct, že je povinností orgánů státní správy předcházet tomu, aby bylo nutné z důvodu havarijního stavu budov nacházejících se v památkově chráněném území nařizovat jejich demolice, neboť demolice staveb v památkově chráněném území je třeba obecně vnímat jako jev nežádoucí.

2024-11-27 Odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Polička, stavebního úřadu č. j. MP/21691/2024/SÚ/Pu - dodatečné povolení stavby: „Dům BOHEMIA na ul. Tyršova v Poličce na pozemku parc. č. st. 131 v katastrálním území Polička - přezkoumání závazného stanoviska orgánu státní památkové péče.

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, jako nadřízený správní orgán státní památkové péče (dále jen nadřízený orgán) orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), posoudil závazné stanovisko, které vydal Městský úřad Polička, odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí dne 10. 8. 2023 pod č. j.: MP/21670/2023, a vydává podle ustanovení § 11 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen památkový zákon) toto závazné stanovisko:

Závazné stanovisko Městského úřadu Polička, odboru územního plánování, rozvoje a životního prostředí ze dne 10. 8. 2023 vydané pod č. j.: MP/21670/2023 **se mění** následovně:

- V závazné části závazného stanoviska se slova: „§ 14 odst. 1“ nahrazují slovy: „§ 11 odst. 3“.
- V závazné části závazného stanoviska se slova: „vydává k věci kladné závazné stanovisko“ nahrazují slovy: „sděluje, že **provedení prací podle výše uvedené projektové dokumentace je nepřípustné**“.
- Zbytek závazné části závazného stanoviska se potvrzuje.

V odůvodnění předmětného závazného stanoviska KÚ Pardubice je shrnuto, co předcházelo.

2025-07-18 Polička (okres Svitavy), st.p.č. 131 v k.ú. Polička, ul. Tyršova, městská památková zóna Polička - ÚOP v Pardubicích - záměr Dům Bohemia - vyjádření k dokončení rozestavěné stavby polyfunkčního městského domu, změna členění oken ve vikýři.

2025-03-10 Prof. PhDr. Rostislav Švácha, CSc - Kladné vyjádření k projektu domu „Bohemia“ v Poličce.

2025-07-18 ÚOP Pardubice „k záměru DŮM BOHEMIA (dále jen "záměr"), který se týká památkové zóny Polička rejstříkové číslo 2023 na pozemku st. p. 131 v katastrálním území Polička na adrese Tyršova, Polička“. Popis zamýšlených prací: Dokončení rozestavěné stavby polyfunkčního městského domu, dvoupodlažní nepodsklepená novostavba s obytnou půdní vestavbou v úsecích valbové střechy, pásový vikýř do boční ulice Pálená (11 okenních os, dva druhy rozměrů oken), střešní okna v rovině střechy do ulice Tyršova (4 ks v kompozici dvou nad sebou sdružených oken), okenní výplně dřevěné, antracitový nátěr, členění oken na dvě křídla, jedno pevné a jedno otvíravé (do strany a výklopné), výplně otvorů výkladců v 1.NP hliníkové rámy v antracitové barevnosti, barevnost šedá, osazení deskového zábradlí z kaleného čirého skla v úrovni sníženého parapetu, klempířské prvky titaninkové, omítka hladká štuková s vodorovným žlábkováním, barevnost světle béžová, krytina hliníkové čtvercové šablony kladené na koso, barevnost antracitová.

Vyjádření NPÚ:

NPÚ GnŘ vychází z poskytnutých podkladů KÚ Pardubického kraje, prohlídky exteriéru nedokončené novostavby se zaměřením na pohledové uplatnění a ze sdělení Pardubického pracoviště NPÚ při prohlídce místa a kontextu.

Z pohledu památkové péče lze dokončení rozestavěné novostavby domu Bohemia na pozemku parc. č. st. 131 v k. ú. Polička připustit. Současné řešení stavby svým základním hmotovým a prostorovým uspořádáním respektuje měřítko okolní historické zástavby a nenarušuje její základní urbanistické vztahy ani významné pohledové vazby. Objem, výška a šířka odpovídají měřítku okolních staveb, přičemž výškové řešení včetně úrovně římsy a způsobu zastřešení nenarušuje charakteristickou výškovou hladinu ani prostorové působení historické zástavby. Hmotové řešení novostavby rovněž respektuje charakteristické proporce okolních objektů a zachovává čitelnost historického uspořádání bloku. V případě exteriéru je ze strany vlastníka i památkové péče snaha o kultivované architektonické řešení.

Dokončení stavby je současně žádoucí s ohledem na její současný stavebně technický stav a její nedokončené pohledové působení v prostředí městské památkové zóny. Z hlediska detailního architektonického řešení lze dále uvažovat o citlivém sjednocení některých prvků, zejména barevného řešení rámců střešních oken a jejich vztahu ke střešní krytině. Obdobně lze věnovat pozornost řešení oken v 1. NP tak, aby jejich výsledné působení bylo v rámci celkové kompozice domu co nejvíce vyvážené. Tyto úpravy je však vhodné chápat především jako možnosti dalšího zkvalitnění výsledného architektonického řešení.

V dubnu 2014 NPÚ ÚOP v Pardubicích v rámci správního řízení nesouhlasil s demolicí staršího domu z 19. století, čp. 165, na dotčené parcele, z důvodu jeho podílení se na památkových hodnotách MPZ Polička (zejména hmotou a výzdobou fasád). V dubnu 2014 nařídil stavební úřad v Poličce vlastníkově čp. 165 odstranění této stavby z důvodu havarijního stavu. Poté byl zahájen proces projednávání záměru novostavby.

Zdůvodnění:

Původní nárožní dům čp. 165 z 19. století se podílel na památkových hodnotách MPZ Polička zejména svou hmotou. V roce 2014 však stavební úřad nařídil odstranění objektu z důvodu jeho havarijního stavebně technického stavu. Po vzniku proluky byla v roce 2014 předložena projektová dokumentace novostavby, která byla místně příslušným pracovištěm NPÚ a příslušným orgánem státní památkové péče posouzena jako přípustná.

V následujících letech byl záměr opakovaně projednáván a přezkoumáván, přičemž odborné názory na jeho architektonické řešení se v průběhu času vyvíjely. Podstatnou změnu představovalo zejména jednání ze srpna 2022, reagující na doporučení KÚ, vyplývající ze ZS z roku 2018 (č.j. KrÚ – 3960/2018 OKSCR OKPP), kdy byly jednotlivé části rozestavěné stavby posouzeny přímo v jejich konkrétním urbanistickém a pohledovém kontextu (in situ).

Na základě těchto konzultací byla upravena architektonická studie, zejména tektonické a materiálové řešení fasád, členění okenních výplní a kompozice střešních oken. S touto upravenou podobou následně místně příslušné pracoviště NPÚ i příslušný orgán státní památkové péče v Poličce souhlasily a dokumentace pro dodatečné povolení stavby byla v roce 2023 odsouhlasena. Drobné změny byly akceptovány také v roce 2024. Současné řešení tedy představuje výsledek postupného vývoje projektu a jeho projednávání s památkovou péčí a nelze je ztotožňovat s původní podobou návrhu, která byla předmětem starších nesouhlasných posouzení (2015 a 2018).

Z hlediska urbanistického působení novostavba svým měřítkem, výškou a základní hmotovou skladbou odpovídá okolní historické zástavbě. Jedná se o dvoupodlažní objekt s obytnou půdní vestavbou ve valbové střeše, jehož korunní římsa i hřeben střechy respektují výškovou hladinu okolních domů. Nárožní poloha přitom umožňuje výraznější uplatnění objektu.

Architektonické řešení vychází z jednoduchého soudobého výrazu nezdobených fasád a tradičního tvaru valbové střechy. Takový přístup je v historickém prostředí možný, pokud respektuje měřítko, proporce a základní prostorové vztahy okolní zástavby. Novostavba přitom nemusí historickou architekturu mechanicky napodobovat. Výsledná podoba tak kombinuje soudobý architektonický výraz s požadavkem na přiměřené začlenění stavby do historického prostředí.

Při současném hodnocení je třeba zohlednit také skutečnost, že rozestavěná novostavba je již součástí urbanistické situace a její dlouhodobě nedokončený stav je v prostředí MPZ nežádoucí. Dokončení stavby umožní stabilizovat její stavebně technický stav a sjednotit její výsledné pohledové působení. S ohledem na vývoj projektu, jeho úpravy a projednání s památkovou péčí i na skutečné hmotové, urbanistické a pohledové působení stavby lze její dokončení v současné podobě z hlediska ochrany kulturně historických hodnot MPZ Polička považovat za přijatelné.

S pozdravem

Mgr. František Chupík, Ph.D.
náměstek generální ředitelky pro památkovou péči