

■

**Dle rozdělovníku**

■

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1563656/2019**

Sp. zn.:

**S-MHMP 547685/2019 Bíba**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. arch. Karel Bíba**

**236 002 824**

Počet listů/příloh: 7/0

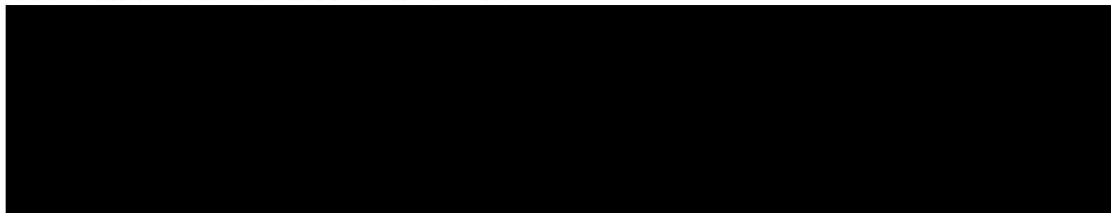
Datum:

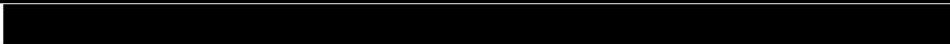
**02.08.2019**

**ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

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 § 29 odst. 2 písm. b), e) zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníků dotčené nemovitosti

—  
—  
—  
—  
—



kterou podal  v zastoupení na základě plné moci ze dne 17.4.2018 a 20.8.2018, o vydání závazného stanoviska ve věci

**nástavby bytového domu č.p. 314, k.ú. Žižkov, Lupáčova 22, Praha 3,**

který je v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č.10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany,

**zahrnující:**

- odstranění krovu a stávajících architektonizovaných atikových štítů;
- odstranění podlahy 3. NP vč. záklopu, položení nových ocelových nosníků a žb desky na žb věnec;
- nástavbu jednoho podlaží směrem do ulice a dvou podlaží směrem do dvora, se sedlovou střechou a s hřebenem navýšeným o cca 3,7 m ve stejné stopě z úrovně +15,160 na úroveň +18,900 (=251,165), sklon střechy do ulice 34° (stávající 32°), sklon střechy do dvora 16° (stávající 32°);
- provedení replik korunní římsy, rizalitu a atikových štítů včetně dvou sedlových stříšek v nové poloze, obnova stávající korunní římsy;
- střešní krytina bobrovka - keramická nebo její plechová imitace + hřebenáče;
- nová dvorní podlaží pavlačová se zábradlím dle stávajících,
- odstranění podpěr na pavlači ve 2. NP;
- prosvětlení nového podlaží směrem do ulice dřevěnými jednoduchými okny v členění dle oken nižších podlaží (tj. dvoukřídlé a jednokřídlé s poutcem a nadsvětlíkem, zasklené izolačním trojsklem);
- prosvětlení nových podlaží ve dvorní fasádě jednoduchými okny zasklenými izolačním trojsklem - v úrovni 4. NP osazení 2 ks prosklených vstupních dveří s nadsvětlíkem z pavlače do bytů
- a 4 ks dvoukřídlých oken, v 5. NP prosvětlení 4 ks dřevěných francouzských oken a 2 ks dvoukřídlých oken (do koupelen),
- výměna stávajících výplní v 1. NP na nároží uliční fasády (1 ks výkladce, 1 ks dveří) za nové dřevěné v členění dle výplní v horních podlažích (1 ks dvoukřídlého okna s poutcem, 2 ks jednokřídlého okna s poutcem),
- prosvětlení střechy směrem do ulice Lupáčova 3 dvojicemi střešních oken o rozměrech 800 x 1400 mm, do ulice Rokycanova 2 ks solitérních střešních oken o rozměrech 800 x 1400 mm a 2 ks oken v sedlové stříšce atikového štítu o rozměrech 660 x 1200 mm;
- vytápění plynovým kotlem v každé jednotce, odvod spalín nad střechu;
- zachování stávajícího domovního schodiště, odstranění pouze části mezi 3. NP a půdou, konstrukce nového schodiště dle stávajícího,
- oprava stávající fasády fasádním nátěrem, předsazený sokl zachován;
- zateplení fasády nástavby;
- napojení na stávající domovní rozvody

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 podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb.**, správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

**příprava a provedení** navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace pro územní a stavební řízení - nástavby bytového domu č.p. 314, k.ú. Žižkov, Lupáčova 22, Praha 3 - kterou zpracoval Ing. arch. David Saturka, [redacted] Ing. Zdeněk Chlup, ČKAIT 1004104, 5/2018, revize 3/2019, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustné za těchto podmínek:**

1. V rámci oprav uliční fasády bude zachován stávající materiál fasády, narušené části budou odborně doplněny ve stávajícím materiálu se stejnou strukturou povrchu. Plochy fasád budou před nátěrem vyčištěny. Struktura povrchu omítky uliční a dvorní nástavby bude stejná jako struktura povrchu omítky stávající dotčené fasády.
2. Barevné řešení fasád bude určeno na základě sondážního průzkumu. V jeho rámci budou vybrány se zástupci MHMP OPP vzorky barevnosti fasády, které budou nanесeny přímo na fasádu. K obnově barevnosti bude použit fasádní nátěr na minerální bázi s minimem disperze (max. 3-4%). Průzkum fasády s barevným řešením bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
3. Střešní okna nalevo a napravo od sedlové střechy atikové římsy rizalitu budou od hrany úžlabí osazeny ve vzdálenosti min. 500 mm.
4. Rámy střešních oken a jejich oplechování budou opatřeny nátěrem v odstínu střešní krytiny.
5. Bude zpracována detailní výkresová dokumentace stávajících vzorových výplňových prvků a výplňových prvků nových a tato dokumentace bude v předložena k posouzení MHMP OPP v samostatném správním řízení.
6. Komíny budou omítnuty tradiční vápennou maltou a štukem a ponechány bez nátěru.

### **Odůvodnění:**

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 25.3.2019 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu stavby v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahovala následující doklady a podklady:

- plnou moc,
- kompletní projekt,

MHMP OPP požádal dne 28.3.2019 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–311/25493/2019 ze dne 3.5.2019, které MHMP OPP obdržel dne 3.5.2019. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za nerealizovatelné zejména z těchto důvodů:

*Důležitým zájmem památkové péče je udržet charakteristický historický vzhled objektů a střešní krajiny vč. rozmanité nivelity a podlažnosti jednotlivých objektů, která dokládá individuální stavební a konstrukční vývoj domů na území památkové zóny.*

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 využil dne 30.5.2019 a k podkladům uplatnil tuto námitku:

*Projekt nástavby bytového domu Lupáčova 22 prošel od roku 2011 vývojem. V první fázi byla navržena třípodlažní nástavba, která nebyla přípustná svým nepřiměřeně velkým objemem a tvaroslovím. Jednalo se o developerský projekt, ve kterém bylo navrženo 10 nových bytových jednotek. Současná podoba projektu vychází ze stanoviska - z roku 2013 - kde zmíněná nástavba 4.NP - 6.NP je přípustná za následujících podmínek:*

- Okna uliční nástavby budou v osách oken nižších podlaží. Okna budou dřevěná o stejné šířce a způsobu otevírání, hloubce zapuštění v ostění, členění, pohledové profilaci obvodových rámu.*
- Okna a dveře dvorní nástavby, navazující na okna a dveře v nižších podlažích, budou umístěna v jejich osách.*
- Nová okna a dveře budou dřevěná, o stejné šířce, a způsobu otevírání, hloubce zapuštění v ostění, členění, pohledové profilaci obvodových rámu a křídel o stejném odstínu nátěru jako okna v nižších podlažích.*
- Velikost střešních oken v uliční části střechy bude max. 800/1400 mm Nová keramická krytina bude provedena z bobrovek matných, bez posypu, v odstínu cihlová červená.*
- Plechová krytina bude barevně sjednocena s barevností střešní krytiny.*
- Klempířské prvky na střeše budou v barvě střešní krytiny.*
- Rámy a oplechování střešních oken budou v barvě střešní krytiny.*

*Z popisu vyplývá, že záměr navýšení podlažnosti domu je známý a klade pouze podmínky na podrobnější řešení tvaru domu. V současné době je navrženo zvýšení domu pouze o jedno podlaží. Jedná se o vytvoření 5-ti nových mezonetových bytů. Veškeré podmínky na tvar nástavby budou splněné, jak je uvedeno v projektu. Zejména sklon střechy do ulice, zopakování atikových říms. Umístění všech nových dveřních a okenních otvorů nad osy stávajících otvorů v nižších podlažích. Jejich stejné členění a způsob otevírání, jako v nižších podlažích. Stavba svým navýšením o jedno podlaží vhodně zapadá do bloku domů, vymezených ulicemi Lupáčova, Rokycanova, Lipanská a Prokopova. A zároveň se zde nijak výrazně nemění rozmanitost nivelity a podlažnosti jednotlivých objektů. Současná podoba domu po nevhodných úpravách je tristní. Cílem realizace nástavby je nejenom vytvoření nových bytů, ale i celková oprava vzhledu domu. Odstranění nevhodných prvků v parteru a oprava fasády.*

Uplatněné námitky MHMP OPP akceptuje z důvodů níže uvedených.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se z důvodů níže uvedených neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že příprava a provedení navrhovaných prací, uvedených v předloženém návrhu, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek uvedených ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Na práce uvedené v podmínkách č. 2, 5 je třeba nahlížet jako na práce dále připravované, které budou posouzeny z hlediska zájmů státní památkové péče ve smyslu § 14 odst. 2, 7 zákona

č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, MHMP OPP v samostatném správním řízení.

Nárožní třípodlažní činžovní dům s hladkými uličními fasádami postavený pravděpodobně v 70. letech 19. století na nároží ulic Lupáčova a Rokycanova patří mezi nejstarší zástavbu Žižkova. Objekt je součástí výrazně pohledově exponovaného uličního prostoru městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice s pohledovým uplatněním také jeho dvorních fasád v rámci vnitrobloku. Původní podoba symetricky komponovaných uličních fasád s historizující štukovou výzdobou se nedochovala, jeho průčelí byla v období první republiky purizována. Dvorní fasády jsou řešeny jako otevřené pavlače. V celé ploše dvorního prostoru dotčeného objektu a jeho sousedního domu čp. 318 v Rokycanově ulici byla vytvořena novodobá vestavba v úrovni 1. PP sloužící jako hromadné garáže a v úrovni 1. NP jako kancelářské prostory (k tomuto záměru bylo získáno stavební povolení v roce 1995). V průběhu let prošel objekt mnohými ne zcela šetrnými úpravami. Současná podoba veřejného interiéru je tristní. Z původních prvků se zde dochovalo pouze kamenné domovní schodiště se zábradlím, jedny původní dvoukřídlé dřevěné kazetové dveře s profilací v klasicistním duchu vedoucí do půdního prostoru, původní keramická dlažba v prostoru domovní chodby ve 3. NP a fragmenty teracové podlahy ve vstupním prostoru domu.

Památková hodnota předmětného objektu spočívá v jeho celkové podobě, v dochované podobě fasád, v uplatnění charakteru dochované střechy v okolní střešní krajině a zároveň v jeho sourodém začlenění do urbanistické struktury tradiční blokové zástavby Žižkova, to znamená i v šířkovém a výškovém začlenění hmoty. Objekt svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období a je součástí architektonického řešení dané lokality. Předmětem ochrany dle čl. 3 vyhlášky HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany, je v tomto případě charakter a architektura objektu, jeho exteriér a panorama památkové zóny.

Ve věci rekonstrukce a třípodlažní nástavby dotčeného objektu bylo vydáno:

- ke studii rozhodnutí MHMP OPP č.j. S-MHMP 159986/2011/Bb s výrokem nepřipustné
- k dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení závazné stanovisko MHMP OPP č.j. S-MHMP 137320/2012, které posoudilo návrh jako přípustný za devíti základních podmínek
- k dokumentaci pro územní řízení závazné stanovisko MHMP OPP č.j. S S- MHMP 439010/2013, které posoudilo návrh jako přípustný za deseti základních podmínek
- k dokumentaci pro územní a stavební řízení závazné stanovisko MHMP OPP č.j. S-MHMP 1164079/2018, které posoudilo návrh jako nepřipustný

Nyní předložená dokumentace je prezentována jako revize. Objemově je řešena shodně, upravena je např. velikost a rozmístění střešních oken, nově je navržena výměna stávajícího výkladce a dveří do komerčního prostoru v 1. NP nebo zachování domovního schodiště. Nově jsou doloženy detailní výkresy atikových štítů a říms, oken a dveří.

Problematika střešních nástaveb je velmi složitá a nevděčná. Bylo by krátkozraké se domnívat, že současná doba zachová pietně stávající stav bez jakýchkoliv stavebních změn ve struktuře města. Město je živý organismus, a není ho možné jednostranně zakonzervovat pro stávající i budoucí generace. MHMP OPP nahlíží na každý objekt jako na „originál“, který je charakteristický svou jedinečností danou situováním v dotčené lokalitě, začleněním do urbanistické struktury, stářím objektu, hmotovým, tvarovým, materiálovým a barevným řešením, ale také detaily, které dokumentují stavební a architektonický styl doby vzniku dotčeného objektu. Není tedy možné problematiku nástaveb paušalizovat a všechny nástavby vyloučit. Historie nástaveb spadá daleko do minulého století a návrhy půdních nástaveb se staly z širšího celospolečenského hlediska všeobecně sdílenou normou využití střešních partií objektů. Nástavba o jedno podlaží do ulice a dvou podlaží do dvora je akceptovatelná, neboť návrh respektuje všechny základní charakteristické znaky zejména uličních fasád, ať už „přenesením“ stávajících atik a štítů do úrovně nové korunní římsy anebo zachováním stávající plasticity uličních fasád, a proto je tento návrh akceptovatelný. Tektonika objektu se zásadním způsobem nezměnila a uliční fasády si nadále zachovávají strohý výraz rytmizovaný osami výplňových prvků, mělkými rizality a tvarovým řešením v korunní římsě a štítech. Nástavba neznamena zásadní výrazně odlišný způsob provedení od nástaveb provedených v dané lokalitě s tím, že se jedná o nárožní objekt a ty v minulosti bývaly v rámci urbanistického řešení a s ohledem na terén zdůrazňovány právě převýšením ve srovnání s navazujícími sousedy. S ohledem na výše uvedené se MHMP OPP, na rozdíl od NPÚ ÚOP PR, domnívá, že navrhovaná nástavba je akceptovatelná, neboť charakteristický vzhled objektu a střešní krajiny zůstane zachován s přihlédnutím k tomu, že dům prošel výraznými přestavbami a jeho současná podoba již není autentická.

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

1. Pro maximální zachování autentického stavu zdiva i jeho povrchu je nutno minimalizovat zásahy do těchto konstrukcí. Autentické omítky včetně jejich členění a architektonických komponentů jsou nedílnými součástmi historických konstrukcí objektu, proto je žádoucí jejich co možná nejvíce zachovat. Aplikací minerálního (silikátového) nátěru bude udržena charakteristická struktura povrchu historických částí omítek, umožněno sjednocení barevnosti povrchů zachovaných a nových částí omítek, odvětrávání do ní proniknuvší vlhkosti, optické vlastnosti omítnutých ploch.
2. Barevnost fasády je jedním ze základních výrazových prostředků architektonického pojetí díla, má značný podíl na celkovém výrazu objektu a zároveň je historickým dokladem vývoje celé lokality dotčené oblasti. Rehabilitace původní barevnosti je podstatná zejména pro návrat k vyváženému, decentnímu a noblesnímu výrazu uličního interiéru dotčené lokality původně charakteristickému pro městské prostředí této lokality. Při obnově nátěru fasády je proto nutno vycházet ze sondami zjištěné původní barevnosti. Zachováním původní barevnosti fasády lze přispět k uchování památkové a vypovídací hodnoty objektu jako celku.
3. Tato podmínka byla stanovena z důvodu nekonfliktního začlenění nových prvků do roviny střechy.

4. Typová střešní okna jsou novodobé stavební komponenty, které svojí podstatou (masivní konstrukce ráků vystupující z roviny střechy, velké plochy oplechování) nejsou na střechu historického objektu příliš vhodné. Proto je nutno alespoň barevným sjednocením ráků včetně oplechování s krytinou jejich působení zmírnit, aby nenarušovaly celistvost střešní plochy.
5. Pro objektivní posouzení a porovnání stávajících a nových výplňových prvků neměl MHMP OPP k dispozici projektovou dokumentaci s dostatečnou vypovídající hodnotou a proto byla stanovena tato podmínka.
6. Komíny jsou charakteristickými prvky pražské historické střešní krajiny, oživující její reliéf a přispívající k její malebnosti, proto je žádoucí komínová tělesa ve střešním hřebeni zachovat.

Podle § 29 odst. 2 písm. b), § 44a odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 136 odst. 1 a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, je toto závazné stanovisko úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem.

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

Proti tomuto závaznému stanovisku **nelze** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu **podat samostatné odvolání**, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. **Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání**, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

**Mgr. Jiří S k a l i c k ý**

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

#### **Rozdělovník:**

Doručuje se do vlastních rukou

Na vědomí

O V ý s Ú M Ě Praha 3  
N P Ú Ú O P P R