



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR PAMÁTKOVÉ PÉČE



- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn.

Č.j.
S-MHMP 137320/2012

Vyřizuje/linka
PhDr. Libor Zeman/2513

Datum
23.4.2012

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako dotčený 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 vlastníka dotčené nemovitosti, společnosti FVE Horosedly, s.r.o., se sídlem Novákových 1817/30a, 180 00 Praha 8, IČ: 28524179, kterou podal Martin Ryšavý, Nad Rybníkem 828, 190 00 Praha 9, IČ: 62654063, v zastoupení na základě plné moci ze dne 1.10.2010, o vydání závazného stanoviska ve věci **nemovitosti č.p. 314, k.ú. Žižkov, Lupáčova 22, Praha 3,**

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

spočívající v rekonstrukci a nástavbě dotčeného nárožního objektu s bytovou funkcí a počtem 10 nových bytů, s následujícími podrobnostmi:

- nástavba stávajícího objektu o tři podlaží (4. NP – 6. NP) – přičemž směrem do ulice se fasády zvýší o dvě podlaží (4. NP a 5. NP) respektující stávající okenní osy a rozměry oken a ukončené replikou všech stávajících uličních atikových štítů a dalších tektonických prvků přenesených nad stávající podlaží, nástavba je v uličních fasádách oddělena od stávající hmoty objektu mezipatrovou římsou
- směrem do dvora se dvorní průčelí zvýší o tři podlaží - 4. NP a 5. NP jsou řešena jako pavlačová, 6. NP je navrženo jako podélný pultový vikýř (probíhající na celou šíři fasád) s terasami (vzhledově navazují na pavlače – mají stejnou hloubku a stejné zábradlí s vertikálním členěním)
- zastřešení nástavby novou střechou – zvýšení stávající výšky střešního hřebene na úroveň 253,54 m. n. m., sklon uliční části nové střechy je stejný jako uliční sklon stávající střechy, sklon dvorní střešní roviny nové střechy je v úzkém pruhu při štítech domu zachován dle stávajícího sklonu dvorních rovin a podélný pultový dvorní vikýř (v úrovni 6. NP) je zastřešen pultovou střechou o mírném sklonu
- střešní krytina do ulice keramická pálená, na pultovou střechu do dvora použit plech
- prosvětlení uliční střešní roviny - v dolní úrovni jednotlivými střešními okny (směrem do ulice Lupáčova – 6 ks, směrem do ulice Rokycanova – 3 ks)

- vytvoření nového schodiště (převážně trojramenného) v celém domě - v místě stávajícího schodiště
- realizace nového osobního výtahu
- všechny nosné konstrukce nástavby – z lehkých výplňových sendvičových konstrukcí osazených do ocelového rámového skeletu nebo jako lehký stěnový systém se ztužením a zavětrováním v úrovních stropů
- v nastaveném 4. NP – 4 nové b. j., v 5. NP a 6. NP – 6 nových mezonetových b. j. (se vstupy do bytů v 5. NP a s vlastními vnitřními schodišti)

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:**

Provedení navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace pro územní a stavební řízení „Rekonstrukce a nástavba bytů, Lupáčova 314/22, 130 00 Praha 3“, kterou zpracoval v 02/2012 Mgr. A. Marek Topič, MTA, [REDAKCE], je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** za těchto základních podmínek:

1. Rámy střešních oken a jejich oplechování budou natřeny v barvě střešní krytiny.
2. Velikost střešních oken v uliční části střechy bude max. 800/1400 mm.
3. Povrch omítky nadstřešních částí komínových těles bude přírodní, tzn. nebude natírán fasádním nátěrem.
4. Nová okna uliční nástavby budou dřevěná, odstín nátěru a členění nových oken bude odpovídat odstínu nátěru a členění stávajících oken uliční fasády objektu. Profilace vnějšího rámu a křídel nových oken zachová profilaci stávajících oken uliční fasády objektu, tzn. bude zachována pohledová šířka rámu a křídel oken při pohledu z venku.
5. Nová okna dvorní nástavby budou dřevěná, odstín nátěru nových oken bude odpovídat odstínu nátěru stávajících oken dvorní fasády objektu. Profilace vnějšího rámu a křídel nových oken zachová profilaci stávajících oken dvorní fasády objektu, tzn. bude zachována pohledová šířka rámu a křídel oken při pohledu z venku.
6. Střešní krytina ve dvorní části objektu bude barevně sjednocena s barevností keramické pálené střešní krytiny uliční části střechy.
7. Klempířské prvky na střeše budou v barvě střešní krytiny.
8. Nástavba do ulice i dvora bude opatřena vnější štukovou omítkou, struktura a barevnost povrchu této omítky bude odpovídat struktuře a barevnosti povrchu omítky dotčené fasády.
9. Vstupní dveře do nových bytových jednotek budou vzhledově a materiálově vycházet z původních vstupních dveří do bytů dochovaných v nižších podlažích v dotčeném domě a budou s nimi barevně sjednoceny.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 13.2.2012 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedených stavebních úprav v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- výpis z katastru nemovitostí
- výpis z obchodního rejstříku
- plnou moc
- projekt identifikovaný

MHMP OPP požádal dne 16.3.2012 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze (dále jen NPÚ), 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 č.j. NPÚ-311/23331/2012 ze dne 12.4.2012, které MHMP OPP obdržel dne 12.4.2012. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za vyloučené.

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 20.4.2012. K podkladům uplatnil námitky:

S výše uvedeným stanoviskem Národního památkového ústavu nesouhlasíme. K odbornému vyjádření NPÚ lze konstatovat, že vyjádření k předmětnému objektu a k jeho navrženým stavebním úpravám je koncipováno tak, že NPÚ v tomto konkrétním případě paušálně uplatňuje památkovou ochranu, která se ovšem na tento objekt a jeho plánované úpravy vztahuje pouze plošně. Ve vyjádření není odůvodněno, z jakých opodstatněných důvodů je neakceptovatelný a proč. Vzhledem k nynějšímu stavu objektu a jeho průměrným kvalitám je možné navrhované stavební úpravy objektu hodnotit jako neutrální jak vůči hmotné substanci daného objektu, který je v tomto případě stavebně-technicky zhodnocován, ale i vůči okolní zástavbě.

Záměr rekonstrukce a nástavby objektu již ve fázi projektování přihlížel k charakteru objektu, okolnímu prostředí i skladbě a hmotovému řešení střešní krajiny v okolí. Navrhované úpravy vznikaly na základě uskutečněných přestaveb střešních partií domů v okolí, kde došlo k řadě vestaveb a nástaveb. Dále vycházely i ze zkušeností s obdobnými realizacemi v pražských památkových zónách a v Pražské památkové rezervaci. Pro ráz památkově chráněných lokalit Prahy je příznačná diferenciací nivelet jejich hřebenů, říms apod. Lze říci, že tato výšková nesourodost tvoří jeden z hlavních individuálních principů historické Prahy a je dokladem o jejím postupném a neustálém vývoji a architektonicko-urbanistickém utváření, poznamenaném zásahy jednotlivých epoch stylových, socio-kulturních apod. Podle našeho soudu námi navrhovanou úpravou nedochází k potírání původní architektonické koncepce objektu či nevhodnému zásahu do konfigurace okolní střešní krajiny a tedy nesouladu s kritérii památkové ochrany na tomto území. Návrh dvorní fasády navazuje jak architektonickým pojetím, tak skladbou materiálů na stávající pojetí a doplňuje jej o přiznané soudobé výrazové přřešení, které objekt obohacuje jak funkčně, tak stavebně-technicky, tak esteticky. Objekt se nenachází v žádné výrazné pohledové expozici, ať už ve směru pohledu z vyvýšených pozic intravilánu města a dále ani z pohledu z Žižkovské věže, kde především dominuje okolní zástavba, zejména devítipodlažní objekty ze 70. let v Lupáčově ulici. Stav veřejného interiéru objektu je tristní, původní podoba fasád se nedochovala ani ve fragmentech a v podrobnostech dostupných v archivní dokumentaci. Zavádějící je zmínka o převažující výšce objektů v Rokycanově ulici, kde kromě zmiňovaného objektu č.p. 318 jsou objekty čtyřpodlažní s podkrovím. Zbývající objekty v bloku jsou pěti a šestipodlažní a vždy s podkrovím.

Obecně jsme si vědomi, že je třeba cenné objekty v Praze památkově chránit, nicméně v daném případě nepovažujeme interiér ani exteriér objektu za příklad vysoce hodnotné architektury, která by z hlediska památkové péče měla být zachována v současném stavu. Proto v našem projektu navrhujeme soudobou modernizaci, která zlepší technický stav objektu, posílí a

potvrdí jeho funkční využití a stabilizuje tím objekt jakožto konstantu v rámci širšího kontextu dané památkové zóny.

MHMP OPP, který žádost posoudil, přihlédl k námitkám žadatele, neztotožnil se s písemným vyjádřením NPU s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínky, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

Nemovitost č.p. 314, k.ú. Žižkov, Lupáčova 22, Praha 3 se nachází v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb., o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Jedná se o nárožní třípodlažní činžovní dům s hladkými uličními fasádami původně postavený v 70. letech 19. století. Památková hodnota objektu spočívá v jeho začlenění do jednotně koncipovaného historického urbanistického celku, vzniklého na přelomu 19. a 20. století. Objekt svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období a je součástí architektonického řešení dané lokality.

Rozsah zájmů památkové péče v dané památkové zóně upravují především čl. 3 a čl. 4 vyhlášky hl. m. Prahy č.10/1993 Sb. o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Podle čl. 3 písm. a) zmíněné vyhlášky je předmětem ochrany historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba. Čl. 4 zmíněné vyhlášky zároveň konstatuje, že cílem ochrany není vyloučení jakýchkoliv úprav v památkové zóně, zdůrazňuje však, že při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkové zóny, rozsah nové zástavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu. Základním principem by pak v daném případě mělo být zachování základního hmotového členění dochovaných objektů v památkové zóně. Tedy při posuzování konkrétních úprav zabránit takovým úpravám, které by celkovou hmotu a výraz objektu nenávratně změnily. Z tohoto předpokladu pak vychází požadavek zachovat při umožnění modernizace objektu jeho hmotové a výrazové řešení, a to alespoň v té podobě, aby bylo možné rozpoznat, jakým způsobem byl řešen prostor dvorní části objektu, kolik podlaží objekt má a kde začíná podkrovní prostor (rozhodnutí MK ČR č.j. 2040/2003-OPP/P).

Ve vztahu k objektu je základní potřebou společnosti ve smyslu čl. 2 vyhlášky HMP č. 10/1993 Sb. o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany potřeba bydlení. Návrh je směřován ke společenskému zhodnocení předmětného objektu jakožto bytového domu, v navrhované nástavbě budou vybudovány další bytové jednotky. Realizace nového výtahu rovněž přispěje k technickému a funkčnímu zhodnocení objektu, k zajištění standardu bydlení odpovídajícího počátku 21. století. V této souvislosti je třeba zmínit mezinárodní Úmluvu o ochraně architektonického dědictví Evropy, která v čl. 11 zavádí 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. Podle názoru MHMP OPP neodporuje realizace předloženého návrhu podmínkám citovaného ustanovení.

Výšková heterogenita a typologická rozmanitost řešení střešních pláštů je pro tuto oblast památkové zóny signifikantní a navrhované řešení, navíc v nárožní pozici, se jeví v tomto perimetru jako akceptovatelné. Hmotové vztahy v širším kontextu památkové zóny budou po provedení půdní nástavby v mezích tolerance. Navržená střešní okna v dolní úrovni uliční části střechy musí být max. rozměru 800/1400 mm. Okna větších rozměrů by představovala velké prosklené plochy, nemající u domů daného typu historickou analogii. Rámy střešních oken a

jejich oplechování musí být natřeny v barvě střešní krytiny. Omítky komínů bez nátěrů jsou na střechách historických objektů v dané lokalitě památkové zóny charakteristické, což je třeba respektovat. Barevnost fasád a otvorových výplní zásadně ovlivňuje celkový architektonický výraz domu. Jejím obnovením lze přispět k zachování památkové a vypovídající hodnoty objektu jako celku. Podmínka požadující nátěr plechové střešní krytiny ve dvorní části střechy v barvě keramické střešní krytiny uliční části střechy byla stanovena z důvodu maximálního začlenění nové hmoty do střešní krajiny. Je také žádoucí, aby nové komponenty veřejného interiéru domu byly svým provedením jeho nerušivými doplňky, odpovídaly stavebnímu stylu domu a zachovaly jeho architektonický výraz. Vstupní dveře do nových bytových jednotek musí vzhledově a materiálově vycházet z původních vstupních dveří do bytů dochovaných v nižších podlažích v dotčeném domě a být s nimi barevně sjednoceny. Uliční a dvorní okna jsou významným prvkem architektonického ztvárnění fasád a podílejí se na utváření charakteru dotčeného objektu a tím i celé památkové zóny. Podmínky pro realizaci byly stanoveny z důvodu zachování těchto hodnot v rámci uliční i dvorní fasády. Nástavba do ulice i dvora musí být opatřena vnější štukovou omítkou, struktura a barevnost povrchu této omítky musí odpovídat struktuře a barevnosti povrchu omítky dotčené fasády.

MHMP OPP při svém rozhodování zohlednil všechny výše zmíněné skutečnosti a postupoval v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, když v průběhu řízení zjistil všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. S ohledem na výše uvedené a na ustanovení § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, kdy je správní orgán povinen zjišťovat stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, rozhodl Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto závazného stanoviska.

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 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **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. 3 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. 4 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.



Jan Kněžínek
ředitel odboru

Rozdělovník:

- I. Doručuje se do vlastních rukou
Martin Ryšavý, Nad Rybníkem 828, 190 00 Praha 9

- II. Na vědomí
OVýs ÚMČ Praha 3
NPÚ HMP