

Č. j.:  
**MHMP 957144/2021**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 583522/2021**

Váš dopis zn./ze dne: Vyřizuje/tel.:  
**Ing. Pavlína Cihelková**  
**236 002 297**  
Počet listů/příloh: **6/0**  
Datum:  
**28.6.2021**

### 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 vlastníků dotčených nemovitostí společnosti [REDACTED]

[REDACTED] o vydání závazného stanoviska ve věci **novostavby administrativního objektu na parc.č. 826/1, 401/1, 400, 4428/1, k. ú. Karlín, pare. č. 4428/1, k.ú. Žižkov, ul. Pernerova, Praha 8**, v památkové zóně Karlín, prohlášené vyhláškou HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany,

#### **spočívající v úpravě návrhu novostavby administrativního objektu:**

- vybudování administrativní budovy o 2 PP a 7 NP;
- novostavba se skládá ze tří na sebe navazujících částí, které jsou propojeny dvěma krčky;
- objekt na podnoži suterénu obdélného půdorysu o rozměru 72,100 x 33,400 m;
- maximální výška atiky dvou bloků blíže k ulici Thámova je +28,400 m ( $\pm 0,000=185,900$  m.n.m.);
- maximální výška atiky bloku na kraji při kapli Panny Marie je +30,900 m ( $\pm 0,000=185,900$  m.n.m.);
- technická zařízení na střeších bloků budou mít max. výšku +30,900 m ( $\pm 0,000=185,900$  m.n.m.);
- zakomponování technického podlaží do hmoty objektu (překrytí technologií z vrchní strany lamelami - pergolami);
- fasády jednotlivých bloků jsou zarovnané s uliční čárou, části s krčky jsou ustoupeny;
- podlaží v návaznosti na sousední objekt ze západní strany je navrženo ustoupené;
- materiál fasád – kombinace cihlových obkladů a kovových odlitků, spojovací krčky celoprosklené;
- vjezd do podzemních garáží je situovaný v západní části objektu;

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** navrhovaných prací, v rozsahu předložené projektové dokumentace „Administrativní objekt - Pernerova Šaldova“, kterou zpracovala společnost Bogle Architects, s. r. o., Revoluční 724/7, 110 00 Praha 1, v 04/2021 pro **územní řízení** je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n á** za následujících podmínek:

1. Bude zpracováno podrobné barevné, materiálové a konstrukční řešení všech fasád (včetně střechy) a předloženo k posouzení MHMP OPP v procesu vydání závazného stanoviska v dalším stupni projektové dokumentace.
2. Budou zpracovány výkresy detailů veškerých zámečnických a výplňových prvků fasád a střechy novostavby a předloženy k posouzení MHMP OPP v procesu vydání závazného stanoviska v dalším stupni projektové dokumentace.

#### **Odůvodnění:**

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 28.4.2021 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené novostavby v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady: plnou moc, dokumentaci pro územní řízení z 04/2021, včetně vizualizace a fotodokumentace.

Usnesením č. j. MHMP 659323/2021 ze dne 12.5.2021 rozhodl MHMP OPP v souladu s § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), ve spojení s § 76 správního řádu a § 4 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska. Žadatel byl o této skutečnosti vyrozuměn přípisem č. j. MHMP 659443/2021 ze dne 12.5.2021, který mu byl doručen dne 12.5.2021.

MHMP OPP požádal dne 3.5.2021 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v 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 10.3.2021. Ve svém vyjádření tato odborná organizace navrhované práce **bere na vědomí**.

Citace zdůvodnění NPÚ:

*„V minulosti vyjádřil NPÚ nesouhlas s navrhovanými výškami navrhovaného objektu jako celku a stanovil jednotnou maximální výšku objektu kótou +28,400 m, tedy včetně východního krajního bloku a technických zařízení, s odůvodněním: „Výšková hladina*

*zástavby Karlína v jeho historické části, tedy na území památkové zóny Karlín, je převážně jednotná s výškou do 25 m. Navržený objekt s touto výškou nekoresponduje, převyšuje jí a tím se vyděluje z měřítka zástavby v lokalitě, což se projeví i v dálkových pohledech z Vítkova. Respektování měřítka okolní zástavby je pro harmonické začlenění nové zástavby do historického prostředí zásadní. Tento požadavek vyplývá i z výše uvedené vyhlášky, stejně jako respektování charakteru a prostorového uspořádání území.“*

*Přesto byl shledán návrh s převýšenou východní částí závazným stanoviskem MHMP OPP čj. MHMP 727557/2020 ze dne 19. 5. 2020 přípustný, stejně jako v dalším závazném stanovisku čj. MHMP 1718947/2020 ze dne 12. 11. 2020. V obou závazných stanoviscích byly však jednoznačně stanoveny podmínky výšky jednotlivých částí, a to konkrétně v podmínce č. 1: „Veškerá vyústění odvětrání, technologie, zařízení a jejich ohrazení nepřesáhnou výšku atiky jednotlivých částí objektu: u nárožní hmoty objektu na kraji při kapli Panny Marie nepřesáhnou kótu 30,9 m = 217,10 m n. m., u ostatních hmot nepřesáhnou kótu 28,4 m = 214,30 m n. m., to vše při +/- 0,0 = 185,90 m n. m.“. Nyní předložená dokumentace tuto podmínku nesplňuje, horní hrana zástěny technologie je na propojovacím krčku a prostředním objektu na úrovni +30,900 m, nikoliv pouze na východním okraji. Tato výška byla již v minulých vyjádřeních NPÚ označena jako pro danou oblast nevhodná, nelze ji tedy akceptovat v rozsahu přesahujícím i omezení podmínkou závazného stanoviska MHMP OPP. Proto nelze akceptovat nyní předložený návrh jako celek. Nyní navrhované sjednocení kapotování technologií s fasádou a její zakrytí z horní části lamelami nic nemění na jejich konečné výšce.“*

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 25.5.2021 a uplatnil následující námitky, citace věcné části:

*„... V průběhu projednávání projektu došlo během uplynulých dvou let od prvního podání v květnu 2019 k vývoji technologií a k navyšování ekologických požadavků, které jsou na jejich výrobce kladeny. Vlivem tohoto vývoje došlo u vzduchotechnických jednotek umístěných na střeše k výraznému zvětšení prostorové náročnosti i při zachování stejných vnitřních kapacit objektu. Kvůli větší výšce nových VZT jednotek oproti původně uvažovaným výrobkům jsme přistoupili k jejich rozdělení na tři menší, abychom nepřekročili požadavek na maximální výšku objektu včetně technologií.*

*Tuto novou skutečnost - změnu parametrů vzduchotechnických jednotek - jsme zapracovali do projektu, který předkládáme k posouzení. Úpravou nedochází k překročení limitu maximální výšky atiky, t.j. 30,900 m ( $\pm 0,000 = 185,900$  m n.m.). Úpravy zástěny a zastřešení technologie navrhujeme takovým způsobem, aby se prostor pro technologii co nejvíce zapojil do hmoty objektu a vizuálně nenarušoval střešní krajinu.*

*Stavebník a architekt v opakovaně předkládaných návrzích reflektuje požadavky odborného pracoviště NPÚ, MHMP OPP a taky požadavky a komentáře IPR. Oproti původnímu návrhu došlo v průběhu projednávání ke snížení počtu pater (původně 8.NP), ke snížení výšek, zarovnání všech věží na uliční čáru a k dalšímu snížení a vytvoření ustoupeného patra v návaznosti na sousední objekt. Intenzivně jsme prověřovali možnost zapracování podmínky 1 ze stanoviska MHMP OPP Čj. MHMP 1718947/2020 ze dne 12.11.2020, ale z technologického hlediska není možné ještě více redukovat plochu technologii na střeše a je to v rozporu s jinými požadavky na vzduchotechniku, vytápění a chlazení, které jsou na výstavbu kladeny.*

*Technologie na střeše dosahují maximální výšku 30,90m, a jsou záměrně umístěny v zadní polovině střední věže, aby nebyly viditelné z úrovně ulice. Technologická zástěna je od uliční čáry ustoupená na úroveň spojovacích krčků a výškově navazuje na atiku nároží, za kterou je skrytá a objekt nenavysňuje. Tahle přesná pozice zástěny byla zvolena a prozkoumána z různých pohledových uhlů a prověřili jsme, že zástěna nebude viditelná jak z úrovně ulice Pernerova. Prověřili jsme také viditelnost z vrchu Vítkov a obrys technologické zástěny umístěné v téhle pozici nepřesahuje obrys atiky objektu samotného, která byla závazným stanoviskem již bez připomínek odsouhlasena a současně sjednocuje pohledové plochy tak, že z obrysů střech nevystupují nesourodé tvary jednotlivých technologií.*

*Předkládané řešení s překrytím technologií lamelami bylo konzultováno na MHMP OPP a upraveno na základě připomínek. Předkládaná varianta je výsledkem kompromisu a vzájemné domluvy OPP, stavebníka a architekta.*

*Stavebník žádá orgán památkové péče Magistrátu hlavního města Prahy, aby při sestavování svého závazného stanoviska vzal v úvahu všechny skutečnosti, popsané v tomto i předchozích vyjádřeních stavebníka a dále kooperativní přístup stavebníka při hledání přijatelného řešení, jež bude naplňovat principy požadavků na památkovou péči a současně vytvářet kvalitní moderní architekturu.*

Uplatněné námítky MHMP OPP akceptuje. Změnu v parametrech potřebné technologie, která nastala v důsledku navyšování ekologických požadavků, žadatel v původním návrhu novostavby nemohl predikovat a MHMP OPP proto přistoupil k možnosti zvětšení potřebné plochy pro technologii a zároveň k jinému způsobu krytí této technologie na střeše. Nové řešení bylo před podání projektové dokumentace předem konzultováno.

Vzhledem k tomu, že nyní návrh řeší zakrytí technologií zcela jiným resp. architektonizovaným způsobem, kryje technologii z ulice prodloužením fasády a ve střeše systémem pevných a posuvných lamel – pergol, není třeba trvat na podmínce předchozích závazných stanovisek, neb se jedná o jiné technické a kompoziční řešení vrchní stavby.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se z výše uvedených důvodů neztotožnil s názorem uvedeným v rámci zdůvodnění písemného vyjádření NPÚ s tím, že příprava prací, uvedená v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustná** za dvou podmínek.

Dotčené nemovitosti – parc.č.400, 401/1, k.ú. Karlín, ul. Pernerova, Praha 8, v památkové zóně Karlín, prohlášené vyhláškou HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Obecně je dle čl. 2 výše uvedené vyhlášky posláním památkových zón zachovat a trvale chránit kulturně-historické a urbanisticko-architektonické hodnoty vybraných částí území hlavního města Prahy, aby jako organická součást životního prostředí sloužily kulturním, výchovným, společenským a hospodářským potřebám společnosti.

Dle čl. 3 jsou pak v památkových zónách předmětem ochrany: a) historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotná skladba, b) urbanistická struktura, uliční interiéry spolu s povrchy komunikací (zejména mozaiková dlažba chodníků, historická komunikační dlažba), charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry, veřejné interiéry včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků, c) historické podzemní prostory (zejména historické sklepy s klenbami, štoly apod.), d) panorama památkových zón s hlavními

dominantami v blízkých a dálkových pohledech, e) historické zahrady a parky, doplňkové parkové-zahradní plochy a prvky, tvořící nedílnou součást krajinného celku, nebo historického prostředí.

Čl. 4 zase stanovuje podmínky pro stavební a další činnost: Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón se stanoví tyto podmínky: a) při pořizování územně plánovací dokumentace, musí být vymezena a respektována vhodná základní funkce památkových zón v prostorovém a funkčním uspořádání území, jakož i zhodnocována urbanistická skladba území, b) využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách musí být v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi, c) veškeré úpravy prostorů, ploch, území a staveb musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón, d) při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón, rozsah nové výstavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu jednotlivých částí památkových zón.

Konkrétním předmětem ochrany ve smyslu uvedené vyhlášky, je charakter, architektura, detaily a povrchy, harmonizující s prostředím dané části památkové zóny; včetně prvků/detailů z klasických materiálů (dřevo, kov, sklo, omítkovina, pohledový beton, keramika) zpracovaných kvalitním výtvarným originálním způsobem. Dále pak doplňkové parkové-zahradní plochy a prvky, tvořící nedílnou součást historického prostředí.

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

Podmínky č. 1 a 2 byly stanoveny: Vzhledem k tomu, že MHMP OPP potřebuje posoudit vhodné a kvalitní detailní řešení fasád, střech i prostranství, čteně všech prvků, konstrukcí, materiálů a povrchových úprav, požaduje předložení podrobného a detailního řešení veškerých částí exteriéru novostavby. Z důvodu dodržení zásady pro stavební a další činnosti (dle výše uvedeného čl. 4), je třeba posoudit kvalitu podrobného řešení novostavby v rámci jejího okolí.

Zamýšlená činnost se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

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. 6 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. 7 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

**Mgr. Jiří Skalič**

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

### **Rozdělovník:**

I. Doručuje se právnické osobě prostřednictvím datové schránky



II. Na vědomí

OVýs ÚMČ Praha 8

NPÚ ÚOP PR