



8

-dle rozdělovníku-

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

236 002 041

MHMP 361901/2019

Počet listů/příloh: 8/0

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 2035110/2018

25.02.2019

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 [redacted] [redacted] kterou podala společnost [redacted] [redacted] v zastoupení na základě plné moci ze dne 20.2.2019, o vydání závazného stanoviska ve věci stavebních úprav na **nemovitosti č. p. 555, parc. č. 219, k. ú. Žižkov, Seifertova 47, Praha 3,**

kteřá je v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, 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 nástavbě a rekonstrukci bytového domu s následujícími podrobnostmi: nástavba a půdní vestavba

- demontáž střechy a stávajícího podkrovního 5. - 6. NP včetně původní atikové nadezdívky nad uliční fasádou a novodobě navýšené nadezdívky směrem do dvora,
- do ulice nástavba podlaží – 5. NP, členění a výraz v zjednodušeném replikování dekoru nižších podlaží, zakončení římsou,
- obnova sedlové střechy směrem do ulice; posunutí půdorysné stopy vrcholové vaznice tak, že nyní navazuje na střešní hřebeny sousedních objektů,

● 1992年11月1日

● 1992年11月1日

● 1992年11月1日

●

●

●

●

● 1992年11月1日

● 1992年11月1日

- nová výška střešního hřebene na úrovni +24,950 m (+-0,000 vztažena k úrovni chodníku v pravém krajním bodu uliční fasády, výška sousedního čp. 560 je +25,550 m, sousedního čp. 561 je +21,150 m),
- nástavba 6. NP směrem do dvora ve shodném rozsahu dle nižších podlaží; dvorní rizalit zakrytý plochou střechou, na níž jsou terasy se svisle členěným zábradlím přístupné z úrovně 7. NP (horní úroveň),
- sedlová střecha směrem do dvora, protažení šikmé střechy do půdorysné úrovně rizalitu tzn. s přesahem přes ustupující části dvorní fasády (neshoda v jednotlivých výkresech PD – D.10, D.17 a vizualizace),
- vestavba 3 mezonetových bytů v úrovni 6. a 7. NP, prosvětlení směrem do ulice 5 ks ateliérových oken umístěných ve spodní rovině střechy; prosvětlení směrem do dvora ve spodní rovině 4 ks střešních oken o rozměrech 800 x 1400 mm, okny osazenými v rizalitu, v horní rovině 3 ks ateliérových oken (s výstupy na terasu, dle PD nejasné),
- ateliérová okna členěná na 3 x 3 pole o velikosti pole 600 x 900 mm,
- nová střešní krytina – skládaná,

rekonstrukce objektu

- ubourání ostění a patrně též parapetu okna v krajní levé ose 2. NP dvorní fasády, zřízení vstupu namísto okna, propojení s dvorním objektem spojovací chodbou,
- kompletní zastřešení dvora v úrovni nad 1. NP,
- demolice dvorního objektu, nová zástavba dvora - v 1. NP při severní hranici parkovací zakladače o celkových rozměrech 12,6 x cca 6,2 m, při východní hranici zástavba na půdorysu 15,6 x 11,5 m (využití - ordinace), v 2. NP při severní hranici v celé délce zastavěná hmota na půdorysu cca 6,2 x 24,0 m (využití – knihovna, kabinet, toalety),
- ubourání parapetu okna v druhé levé krajní ose ve 3. - 4. NP a v druhé pravé krajní ose ve 2. - 4. NP dvorní fasády, osazení balkonových dveří (ve výkresech stavu znázorněno ubourání otvorů pouze v 1. ose zleva); fasáda 5. NP řešena v návaznosti na nižší podlaží, zřízení lodžii o rozměrech cca 1,0 x 4,0 m se svisle členěným zábradlím (celkem 7 ks), ve výkresech půdorysu - návrh bez zákresu dveří na lodžie,
- v uličním 1. NP probourání vjezdu v pravé krajní ose,
- zrušení kleneb nad podestami 3. - 4. NP v půdorysech návrhu, v řezech klenby znázorněny,
- přestavba 2 bytů 3. - 4. NP na 5 menších, probourání dalšího vstupu s jednokřídlovými dveřmi ze vstupní chodby,
- v 5. NP – 4 byty,
- protažení stávajícího výtahu v přistavěné šachtě k mezipodestě 6. a 7. NP,
- zvýšení komínových těles,

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 [redacted] bytového domu s nástavbou Seifertova 47, Praha 3 - Žižkov“ k územnímu řízení, kterou zpracovala společnost [redacted], je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n á** za těchto základních podmínek:

• *...* •

• *...* •

• *...* •

1. Terasa v úrovni 7. NP bude opatřena dlažbou v barvě střešní krytiny. Zábradlí terasy bude ustoupeno 1,0 m od líce rizalitu ze všech tří stran.
2. Výstupy na terasu budou realizovány pomocí střešních výlezů o rozměrech 800 x 1200 mm osazených do střešní roviny a s rámy v barvě střešní krytiny.
3. Prosvětlení podkroví směrem do dvora bude pomocí střešních oken ve spodní rovině střechy o maximálních rozměrech 800 x 1400 mm, v horní úrovni střechy o rozměrech 600 x 600 mm.
4. Šikmá část střechy směrem do dvora nebude přetažena do úrovně dvorního rizalitu.
5. Ateliérová okna směrem do ulice budou osazena ve spodní rovině střechy tak, že pod nimi bude probíhat pás střešní krytiny. Ateliérová okna budou mít subtilní ocelovou konstrukci anebo dřevěnou s oplechováním, tradiční členění prosklených ploch na menší tabulky o rozměrech maximálně 600 x 800 mm, s vystupujícími rámy nad rovinu střechy cca 100 mm, otevíravá pole pouze v dolní řadě a umístěna ob jedno pole, prosklení polí z čírého skla. Detailní dokumentace ateliérových oken bude předložena MHMP OPP k posouzení.
6. Střešní krytina bude keramická pálená skládaná cihlově červené barvy bez posypu.
7. Bude předložena detailní dokumentace řešení a konstrukce střešních lávek.
8. Balkony v nikách dvorní fasády budou o rozměrech 3,3 x 1,0 m a budou navazovat na rizalit. Jejich konstrukce bude tradiční.
9. Bude zpracována detailní výkresová dokumentace stávajícího okna dvorní fasády a navržených balkónových dveří včetně rozměrových kót a bude předložena MHMP OPP k posouzení.
10. Bude zpracována detailní výkresová dokumentace stávajícího okna rizalitu dvorní fasády a navrženého nového okna rizalitu včetně rozměrových kót a bude předložena MHMP OPP k posouzení.
11. Propojovací můstek mezi hlavním a dvorním objektem nebude realizován.
12. Zastřešení dvora nebude realizováno.
13. Bude prolomen pouze jeden nový otvor v pravé krajní ose uliční fasády. Detailní výkresová dokumentace nových vrat bude předložena MHMP OPP k posouzení.
14. Všechny klenby ve veřejném interiéru zůstanou zachovány.
15. Nové vstupní bytové dveře budou řešeny shodně dle stávajících bytových dveří (tzn. shodný materiál, velikost, způsob osazení, povrchová úprava). Detailní výkresová dokumentace stávajících a nových dveří bude předložena MHMP OPP k posouzení.
16. Bude předložena dokumentace k nové části veřejného interiéru v nástavbě objektu, tzn. řešení schodiště včetně zábradlí a nášlapných povrchů.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 12.12.2018 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené stavby předmětné nemovitosti 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 4.1.2019 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. 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-311/815/2019 ze dne 31.1.2019, které MHMP OPP obdržel dne 1.2.2019. 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 14.2.2019 a vyjádřil se textem k jednotlivým částem odborného vyjádření NPÚ ÚOP PR a 25.2.2019, kdy podal upravenou dokumentaci k DÚR.

K podkladům uplatnil námitky ohledně absence dostatečného vysvětlení narušení historického prostředí způsobené navrhovanou nástavbou. Naopak se vyjadřuje k dané lokalitě, jejímu vývoji a výšce zástavbě, která je tvořena převážně čtyřpatrovými domy. Dále se vyjadřuje k objektu samotnému k jeho historii ... „*Budova čp. 555, k. ú. Žižkov, byla stavěna v několika etapách, po dobu užívání prošla několika přestavbami a měnil se i způsob jejího využívání. Projekt rekonstrukce a dostavby objektu byl zpracován v tomto kontextu, dnešní rekonstrukce a úprava je pokračováním stavebního vývoje*“... „*Rekonstrukce a úprava je navržena s respektem k autentickým částem stavby a jejím cílem je rehabilitace domu, která mu umožní absorbovat nové požadavky na funkci. Užité plocha je navýšena využitím podkrovní a jeho nástavbou, zastřešením dvorku s pochozí zelenou střechou, spojovací prosklenou galerií – soudobými prvky, které dobu svého vzniku nepopírají.*“... „*V současnosti je stísněný betonový dvorek ve vnitrobloku využíván pro přístup do dvorní budovy, parkování, skladování odpadových nádob. Z východní strany ke dvorku přiléhá cca 7 m vysoká stěna budovy vestavěné do sousedního dvora č. p. 560, osvětlení dvora je nedostatečné, je tmavý posun vzhůru zlepši podmínky. Z výše uvedených důvodů navrhuje dvůr zastřešit, využít pro parkování a provozní nebytovou funkci.*“...

Žadatel se odvolává na příručku památkové péče ohledně maximální velikosti tabulek u střešních oken (uvádí 60 x 90 cm).

Doplněná dokumentace předložená k územnímu řízení, je nyní řádně doplněna o kóty a je autorizovaná. Je zde předloženo pouze odlišné řešení dvora, rovněž však s celkovým zastřešením, které MHMP OPP neakceptuje a tudíž upravenou dokumentaci nezaslal opětovně NPÚ ÚOP PR k posouzení.

Uplatněné námítky a návrhy MHMP OPP částečně akceptuje, neboť památkové péče se stále vyvíjí a některé požadavky v tomto případě korespondují s rozhodovací praxí MHMP OPP v dotčené lokalitě.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že příprava prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínek, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

Nemovitost čp. 555, k.ú. Žižkov, Seifertova 47, Praha 3 se nachází v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené vyhláškou HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Posláním památkových zón dle čl. 2, vyhlášky, je 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.

Předmětem ochrany dle čl. 3, vyhlášky je v tomto případě historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotná skladba, urbanistická struktura, uliční interiéry, charakter objektu a pozemku, architektura objektu a jeho exteriér, veřejný interiérový včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků, panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a dálkových pohledech.

Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón dle čl. 4 se stanoví tyto podmínky: 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.

Předmětný činžovní dům s bohatou novorenesanční fasádou byl realizován koncem 19. století. Je třípatrový stejně jako sousední objekty čp. 561 a 562 z levé strany. Sousední čp. 560 z pravé strany, je čtyřpatrový v krajních osách s výraznými štítovými vikýři a dále navazuje budova MČ Prahy 3 čp. 559, která je třípatrová, avšak řešena tak velkoryse, že je stejně vysoká jako čtyřpatrové objekty. Zástavba dotčené lokality je převážně čtyřpatrová a navrženým navýšením objektu nedojde k negativnímu zásahu do historického urbanismu. Výška navrženého hřebene je nižší než u sousedního objektu čp. 560, tzn., že respektuje pozvolné stoupání terénu ulice Seifertovy a dále je upravena půdorysná stopa vrcholové vaznice tak, že navazuje na ostatní hřebeny v bloku, čímž dojde k navrácení původního sklonu střechy a k nekonfliktnímu pohledovému vnímání celého bloku z dálkových pohledů.

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

K podmínice č. 1:

Vzhledem k nástavbě podlaží a dvorního rizalitu je možné využít jeho horní plochu jako terasu, avšak z důvodu zachování celistvého působení střešní krajiny je nutné z hlediska památkové péče zvolit povrch v barvě střešní krytiny. Zábradlí v lici fasády objem hmoty opticky dále navyšuje, pro minimalizaci tohoto vjemu je potřeba zábradlí posunout od líce fasády alespoň o 1,0 m.

K podmínice č. 2,3 a 5:

V předložené PD je nejasný výstup na terasu, jsou zde zakreslena pouze ateliérová okna. Ta je ale možné umístit pouze ve spodní rovině střechy a s historickou návazností, v horním plánu střechy byly pouze komínové výlezy. Pro zachování maximálního množství střešní krytiny toto řešení památková péče nadále požaduje a prosvětlení podkroví v horní úrovni je možné pomoci maloformátových střešních oken. Přístup na terasu pomocí střešních oken (výlezů) s rámy vystupujícími cca 100 mm nad rovinu střešní krytiny a v barvě střešní krytiny lze v tomto případě ještě akceptovat, jelikož budou navazovat na terasu a budou částečně opticky potlačeny lehkou konstrukcí zábradlí terasy.

K podmínice č. 4 a 8:

Pro fasády domů z konce 19. a raného 20. století je příznačná bohatší štuková výzdoba uličních fasád, oproti tomu jsou dvorní fasády řešeny jako hladké až strohé členěné většinou jen okny a schodišťovým rizalitem. Pokud jsou na některých domech balkóny, jsou součástí dané kompozice fasády již od prvopočátku a tvoří nedílnou součást architektonického záměru, většinou jsou řešeny pouze jako solitéry v návaznosti na schodiště. Toto řešení dvorních fasád je v dané lokalitě a pro dané období charakteristické a stylově určující. Původní funkce balkónu na dvorních fasádách byla ryze účelová a nikoliv rekreační, proto byly rozměrů menších až drobných.

Obecně je osazování balkonů na fasádách, kam historicky nepatří, z hlediska památkové péče nežádoucí. V dotčeném vnitrobloku je dům pavlačového typu a domy se schodišťovými lodžemi. Vzhledem k půdorysu a prostorové skladbě dotčeného objektu, kdy krajní osy fasády jsou z obou stran zapuštěné vůči sousedním objektům, je možné navržené balkóny umístit. Rozměrově upravenými a tradičně provedenými balkóny společně s balkónovými dveřmi navrženými v návaznosti na původní prvky nedojde ke ztrátě historického vjemu fasády.

Naopak navržené balkóny - lodžie zaplňující celý prostor nik včetně zastřešení horních lodžii přetažením střechy naprosto popírají dobu vzniku objektu a dvorní fasáda se prezentuje jako novodobá bez totožnosti a bez vztahu k historickému prostředí památkové zóny.

K podmínice č. 6:

Podmínka byla určena z důvodu zachování autentického vzhledu, neboť matná keramická střešní krytina cihlově červené bary a bez posypu, je z hlediska památkové péče vnímána v historickém prostředí památkové zóny jako přirozený prvek, jehož použitím nedochází ke snížení památkové a vypovídací hodnoty objektu.

K podmínice č. 7:

V PD zcela chybí řešení nových komínových lávek. Komínové lávky jsou na střeších historických objektů v památkových zónách v hl. m. Praze podružnými konstrukcemi, není tedy žádoucí, aby se na nich resp. v místní střešní krajině pohledově výrazně uplatňovaly. Proto je třeba, aby nová komínová lávka včetně jejího zábradlí byla provedena tak, aby se svým vzhledem a provedením v maximální možné míře přiblížila tradičním komínovým

lávčákům vyznačujícím se jednoduchou minimalistickou subtilní konstrukcí, a aby byl tak potlačen její vizuální účinek. Podmínka je stanovena s ohledem na historickou analogii. Každá střecha objektu je odlišná a je i tedy odlišně řešen přístup ke komínovým tělesům a rozsah komínových lávek, a proto je pochopitelně nutné předložit konstrukci a řešení komínové lávky v dalším stupni projektové dokumentace k posouzení.

K podmínce č. 11 a 12:

Vnitrobloky a jednotlivé dvorky historických bytových domů jsou rovněž předmětem ochrany. Volné dvorky mají význam pro přirozené proudění vzduchu a v případě zachování rostlého povrchu též odpařování vody, čímž přispívají k zlepšení klimatu ve městech. Celkové zastřešení dvorku by způsobilo naprosto nepřirozený vzhled dané části vnitrobloku. Dotčený dvůr je takřka z poloviny zastavěn dvoupodlažním objektem při severní hranici, při západní hranici je oddělen dělicí zdí o výšce jednoho NP (cca 3 m), při východní straně je ohraničen dvoupodlažním dvorním objektem sousedního čp. 560, jehož půdorys zabírá cca 2/3 dvora a v minulosti (pravděpodobně před vyhlášením památkové zóny, jelikož v archívu MHMP OPP není evidována tato úprava) došlo k celkovému zakrytí dvora, které je jednoznačným dokladem negativní úpravy, jež nelze následovat, přestože je střecha navržena jako zelená. Dochází ke změnám v proporcích skladeb a nečitelnosti historických půdorysů. Dvorek lze rehabilitovat, parkovací stání vymístit. Rovněž propojovací lávka je další přidaná hmota zatěžující daný „mikroprostor“. Z hlediska památkové péče je nežádoucí jednotlivé dvorky více zaplňovat a celoplošně zastavovat.

Navržená demolice dvorního objektu je tedy pravděpodobně bezpředmětná, jelikož je vztažena k nové výstavbě a přestavbě dvora, která není ze strany MHMP OPP akceptována.

K podmínkám č. 14:

Podmínka je stanovena z důvodu zmatečné dokumentace. Klenby na schodišti v některých výkresech nových stavů jsou vypuštěny.

K podmínkám č. 15 a 16:

Veřejný interiér objektu je předmětem ochrany a nejen, že je nutné chránit veškeré jeho autentické prvky, ale při modernizaci a úpravě, v tomto případě nástavbě je potřeba, aby nová část byla řešena v návaznosti na historický objekt a aby se stala nekonfliktním doplňkem původní architektury a jejího uměleckého a uměleckořemeslného ztvárnění. Pouze kvalitní zpracování detailů a jednotlivých prvků vytváří harmonický celek a zvyšuje kulturní a estetickou hodnotu dotčeného prostoru.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bude další stupeň projektové dokumentace předložen MHMP OPP k projednání dle ustanovení § 14 odst. 2, 3, § 44a odst. 3 cit. zákona. Součástí této dokumentace budou okótované výkresy (půdorysy, řez), technická zpráva s popisem navržených prací, s uvedením materiálů nových prvků a jejich rozměrů, detailní výkresy komínových látek, detailní výkresy ateliérových oken (materiál oken, členění, rozměry prvků a jejich barevná povrchová úprava), detailní výkresy nových výplní ve fasádě, detailní výkresy nových výplní ve veřejném interiéru a celkové zpracování nové části veřejného interiéru včetně specifikace materiálů (podmínky 5, 7, 9, 10, 13, 15, 16).

Při splnění výše uvedených podmínek není předložený záměr v rozporu s předmětem ochrany daného území.

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.

Mgr. Jiří S k a l i c k ý

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

I. Doručuje se prostřednictvím datové schránky



II. Na vědomí

OVýs ÚMČ Praha 3

NPÚ ÚOP PR

