

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch., MgA. Ondřej Goetz

MHMP 98579/2022

236 002 431

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

S-MHMP 1893717/2021

Datum:

24.01.2022

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 Green trees group s.r.o., IČO 06675956, Vídeňská 995/63, 63900 Brno, [REDACTED]

[REDACTED] kterou podala společnost: ACE full Engineering s.r.o., IČO 29134048, Stroupežnického 516/7, 15000 Praha 5, v zastoupení na základě plných mocí ze dne 06.02.2020 a 02.09.2021, o vydání závazného stanoviska ve věci **odstranění stavby na nemovitostech parc. č. 33/1, 33/2, k. ú. Vršovice, Košická ulice, Praha 10,**

kteřé jsou 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,

spočívajícím v odstranění stavby s následujícími podrobnostmi:

- objekt má v uliční části 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví; ve dvorní části má jedno nadzemní podlaží a podkroví; uliční část má maximální půdorysné rozměry přibližně 13 x 12 m, dvorní část přibližně 10 x 13,5 m; uliční část je kryta sedlovou střechou, dvorní část pultovou střechou
- objekt bude kompletně odstraněn, veškeré přípojky inženýrských sítí budou odpojeny na odbočkách veřejných řadů

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 bouracích prací „Odstranění objektu č. p. 63, Košická, Praha 10“, kterou zpracoval Ing. arch. Zdeněk Korch, FACT s.r.o., Podolská 401/50, 14700 Praha 4, IČO 26187094, v listopadu 2020, je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** bez podmínek.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 18. 11. 2021 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedeného odstranění stavby v rozsahu předložené dokumentace. Předložená žádost rovněž obsahovala návrh novostavby bytového domu na nemovitostech parc. č. 33/1, 33/2, 34.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- výpis z katastru nemovitostí
- výpis z obchodního rejstříku
- plná moc vlastníka nemovitosti parc. č. 33/1
- projekt odstranění stavby
- stavebně historický průzkum ([REDACTED])
- stavebně technický průzkum ([REDACTED])
- architektonická studie bytového domu na místě odstraněné stavby (Ing. arch. Zdeněk Korch, FACT s.r.o., Podolská 401/50, 14700 Praha 4)

K žádosti nebylo doloženo:

- plná moc vlastníků nemovitostí parc. č. 33/2, 34

Proto MHMP OPP vyzval podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, žadatele, aby odstranil nedostatky žádosti v termínu do 30 dnů od doručení výzvy. Současně ho poučil, že pokud ve stanovené lhůtě nebude žádost doplněna, nebude se MHMP OPP žádostí o vydání závazného stanoviska dále zabývat.

Výzva MHMP OPP byla žadateli doručena dne 23. 11. 2021. Dne 24. 11. 2021 žadatel doplnil podání o požadovaný doklad. Tímto dnem bylo ve věci zahájeno správní řízení.

MHMP OPP požádal dne 24. 11. 2021 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.

Usnesením č. j. MHMP 2090582/2021 ze dne 17. 12. 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 2090772/2021 ze dne 17. 12. 2021, který mu byl doručen dne 22. 12. 2021.

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-311/97048/2021 ze dne 13. 12. 2021, které MHMP OPP obdržel dne 14. 12. 2021. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za vyloučené, a to z následujících důvodů (cit.):

„Předmětný objekt na čp. 63 zastupuje objekty ze starší historické zástavby Vršovic. Demolice je navržena čistě účelově, z důvodu postavení novostavby hmotově většího objektu. Přes ne zrovna optimální stav objektu je, a ve stavebně technickém průzkumu je tato skutečnost uvedena, možno všechny konstrukce opravit, případně obnovit a zachovat jejich funkci, užitnou i památkovou hodnotu. (...) Zájemem památkové péče je v maximální možné míře chránit dochované objekty a směřovat činnost investorů k jejich údržbě i záchraně, případně k nápravě dřívějších nevhodných úprav. (...) Z předloženého posouzení nevyplývá, že by byla bezprostředně ohrožena statika objektu.“

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 13. 1. 2022. K podkladům uplatnil následující námitky:

„Ve svém odborném vyjádření NPÚ ÚOP v Praze konstatuje, že zamýšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot. S tímto názorem zásadně nesouhlasíme.“

NPÚ ÚOP v Praze, současný stav poznání dotčených chráněných kulturně historických hodnot: „památková hodnota dotčeného objektu a pozemků spočívá v jeho architektonickém a materiállovém řešení a zároveň v jeho původním začlenění do historického urbanistického celku. Zachovalý objekt svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období je součástí architektonického řešení dané lokality. Trasa dnešní Košické ulice je doložena již na mapě stabilního katastru z roku 1840-42. Objekt tvoří jakýsi předěl mezi původním a historickým jádrem dřívější vsi Vršovice, která měla výrazně venkovský charakter a zástavbu blokovou, představující již městskou blokovou zástavbu činžovními domy, která se nachází od ulice Na Královce směrem na sever. Zde pak těsně kolem roku 1900 vznikají bloky mezi ulicemi Na Královce, Charkovská, Rybalkova, Černomořská, atd. Tato zástavba je již výrazně vyšší, vytváří uzavřené vnitrobloky a pravidelný rastr ulic.“

S první části tvrzení nelze než souhlasit. V druhé části tvrzení se NPÚ ÚOP v Praze mylí.

Vršovice, respektive lokalita Košická, jsou reprezentovány činžovní výstavbou z konce předminulého století, tzn. standardní činžovní domy o rozměru 4-5 nadzemní podlaží, sedlová či plochá střecha, uliční fasáda je povětšinou ne přehnaně zdobená v klasicistním stylu, případně moderna. Předmětný objekt není součástí celku, jaký můžeme najít v lokalitě Smolenská, tedy ryzí pozůstatek starých Vršovic, který je zastoupen urbanistickým celkem cca 10-ti jedno až dvoupodlažních domů. Tento útvar je srovnatelný například s osadou Budánka v Košičích a zcela jistě si zaslouží ochranu. Předmětný objekt se ovšem nachází v blokové zástavbě již výše zmíněných několikapodlažních objektů a již při konstruování tohoto bloku se počítalo s vyšší zástavbou.

V tomto případě se naskytá otázka, do jaké vrstvy je třeba chránit památkový fond.

Podle logiky NPÚ ÚOP HMP bychom se měli vrátit k vinicím... Navíc ze stavebně historického průzkumu je patrné, že prapůvodní objekt na předmětné parcele, který je zaznamenán na stabilním katastru z roku 1841 je již historicky odstraněn a na jeho místě, ovšem v jiné stopě a v jiném objemu byl vybudován nový. Tento byl vybudován v letech 1885-86.

NPÚ ÚOP v Praze tvrdí, že se jedná o mezistupeň mezi původní a novodobou zástavbou.

Dá se ovšem konstatovat, že i směrem k tehdejší výstavbě byl objekt asynchronní. V sousedních stopách totiž vznikaly několika podlažní činžovní domy. Zde se jedná o úkaz, kdy investor pravděpodobně nedisponoval potřebnými finančními prostředky a tudíž si nemohl dovolit už tehdy standardní několika podlažní objekt, kvalitního stavebníka, o architektovi ani nemluvě.

Objekt je například nedostatečně chráněn proti vlhkosti a to se nechvalně podepisuje na jeho technickém stavu. Vlhkost ve zdivu je řešena interiérovými přízdívkami, což problém neřeší a i mimo jiné proto jsou konstrukce za hranou životnosti. (stavebně technický stav objektu je popsán v předloženém stavebně technickém průzkumu, zpracovaném [redacted]). Ze závěru tohoto průzkumu jednoznačně vyplývá rozsah poškození řešeného objektu s tím, že objekt je v tak špatném technickém stavu, že jeho rekonstrukce je možná pouze za cenu neúměrných finančních nákladů.

Předmětný objekt byl dále představován a rekonstruován. Dokonce byl v minulém století určen k demolici, od které bylo ovšem upuštěno a to z ekonomických důvodů. V průběhu doby byla očištěna fasáda, byly změněny rozměry okenních otvorů, zvýšena římsa, změněný sklon střechy, změněna vnitřní dispozice. Objekt vykazuje statické závady. Nelze tvrdit, že jde o ryzí relikv historické architektury, který má být zachován pro budoucí generace.

V současné době je pozemek zastavěn z cca 90-ti %. Ambicí investora není vybudovat objekt, který by měřítkově vyčníval nad ostatní zástavbu. Cílem je vytvořit poměrově vhodný, ideálně 6-ti podlažní (5+1 ustoupené) objekt, který dotvoří stávající blokovou zástavbu.

K předmětnému objektu je vypravován [redacted], ve kterém konstatují, že „V současné době je tedy uměleckohistorická i památková hodnota domu prakticky nulová“

Dále byl v březnu 2021 zpracován zmiňovaný Stavebně- technický průzkum. ČVUT v Praze, Fa Stavební, Experimentální centrum, [REDACTED] se v něm vyjadřuje jasně a to tak, že „Objekt je v takovém stavebně technickém stavu, že jeho rekonstrukce je realizovatelná pouze za cenu neúměrných finančních nákladů.“

Vyjádření NPÚ HMP v Praze je vesměs souhrnem obecných frází a proklamací a není podkladem pro to, aby správní úřad mohl vycházet ze současného stupně poznání kulturně historických hodnot, které je nutné zachovat při umožnění realizace záměru ve smyslu ustanovení § 14, odst. 3 zákona. Pokud ve svém písemném vyjádření NPÚ jednoznačně nepopíše, v čem je potřeba spatřovat konkrétní památkově významné hodnoty, tedy hodnoty, které jsou určující pro další zachování předmětu ochrany, neměl by takový důkaz sloužit jako důkaz posouzení předloženého návrhu z hlediska zájmů státní památkové péče.“

Uplatněné námítky a návrhy MHMP OPP z větší části akceptuje z důvodů uvedených níže.

Dne 18. 1. 2022 rozhodl MHMP OPP v souladu s § 140 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů tak, že z důvodu rozdílného posouzení části žádosti a tím související rozdílnou formou rozhodnutí MHMP OPP ve věci, ze společného řízení vylučuje část žádosti spočívající v návrhu novostavby bytového domu na nemovitostech parc. č. 33/1, 33/2, 34, která bude řešena pod sp. zn. S-MHMP 81397/2022, a bude o ní rozhodnuto samostatně.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek.

Nemovitosti parc. č. 33/1, 33/2, č. p. 63, k. ú. Vršovice, Košická 30, Praha 10, se nacházejí 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. Ve vztahu k řešenému záměru je dle čl. 3 odst. a), b), d) této vyhlášky předmětem ochrany urbanistická struktura, uliční interiér, charakter objektu a pozemku, a dále panorama památkové zóny. Dle čl. 4, písm. b), c) a d) této vyhlášky musí být využití prostorů, ploch, území v památkových zónách v souladu s jejich charakterem, kapacitními a technickými možnostmi, veškeré úpravy prostorů, ploch a území musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón.

Předmětný objekt s původně neorenesanční fasádou byl postaven v 70. a 80. letech 19. století. V následujících desetiletích probíhaly na domě pouze dílčí opravy a udržovací práce, přičemž není známo, kdy došlo ke ztrátě architektonické výzdoby uliční fasády. Na fotografiích z poloviny 90. let 20. století je již fasáda bez ní. K rozsáhlejším úpravám došlo krátce po roce 2001, kdy byl dům mj. mírně zvýšen, byl vybudován nový krov a došlo k radikální úpravě interiéru. Dvorní část objektu byla zcela přestavěna.

Návrh na odstranění objektu byl spolu s architektonickou studií bytového domu na jeho místě předložen MHMP OPP k posouzení v březnu minulého roku. Rozdílný oproti aktuálnímu záměru byl návrh novostavby, která měla zahrnovat 7 nadzemních podlaží (7. podlaží ustupující) a její hmota zasahovala hluboko do vnitrobloku. Tato žádost se sp. zn. S-MHMP 414608/2021 byla před uplynutím lhůty pro vydání závazného stanoviska žadatelem vzata zpět.

Nový návrh na odstranění objektu, počítající s téměř shodnou novostavbou, sníženou ale o jedno podlaží, byl posouzen Sborem expertů pro památkovou péči na jeho zasedání dne 15. 7. 2021. Bylo konstatováno, že demolice stávajícího objektu je vzhledem k jeho technickému stavu a dosavadním stavebním zásahům, které zásadně proměnily jeho vzhled, akceptovatelná. Bude však třeba upravit návrh novostavby, především ve smyslu lepší návaznosti na urbanistickou situaci a výrazně proto redukovat jeho hmotu ve vnitroblokové části.

V aktuálně předložené žádosti k této úpravě novostavby došlo, určitých příznivých úprav doznala i uliční fasáda. Její architektonická studie je projednána v samostatné žádosti se sp. zn. S-MHMP 81397/2022, slouží však zároveň jako podklad pro posouzení žádosti o odstranění objektu, který má nahradit. MHMP OPP přihlédl k podobě připravované novostavby v rámci „testu proporcionality“. Posouzení přípustnosti odstranění staveb je obecně úzce spojeno s podobou navrhované novostavby. Promítnutí zásady proporcionality do rozhodovacího procesu MHMP OPP je tedy nezbytným úkonem. To v tomto případě znamená, že budoucí využití vzniklého pozemku-prostoru nemůže být MHMP OPP neznámé. MHMP OPP tedy rámcově prověřil výše uvedené a též fakt, zdali budoucí stavební záměr nebude odporovat stávajícím právním předpisům na ochranu zájmů státní památkové péče.

MHMP OPP se neztotožnil s názorem NPÚ ÚOP PR, že odstranění předmětného objektu je z hlediska zájmů státní památkové péče neakceptovatelné. Nelze zcela zpochybnit historickou hodnotu domu coby dokumentu jisté fáze urbanistického vývoje této lokality na pomezí vesnice a městské blokové zástavby, i tato hodnota má dnes však již velmi omezený charakter, vzhledem k tomu, že téměř všechny architektonické i řemeslné prvky (kromě nosného zdiva a vstupních dveří) domu jsou dlouhou dobu ztraceny, byl změněn původní objem a jeho dvorní křídlo bylo zcela přestavěno. Z památkářského hlediska by jistě bylo přínosné daný objekt pečlivě rekonstruovat a navrátit mu jeho původní podobu včetně historizujícího členění fasády a dalších řemeslných prvků. Očekávání takového vývoje je ale i s ohledem na stávající technický stav domu třeba považovat za nerealistické. Při zohlednění návrhu nového bytového domu, jehož architektonické a urbanistické řešení v zásadě přijatelně navazuje na novější fázi okolní historické zástavby, tak MHMP OPP dospívá k názoru, že odstranění předmětného objektu nepovede k významné újmě na památkových hodnotách dotčené památkové zóny a že je tedy přípustné.

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. 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 Skalický
ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- I. Doručuje se prostřednictvím datové schránky:
ACE full Engineering s.r.o, Stroupežnického 516/7, 15000 Praha 5, IdDS: xacpcdh
- II. Na vědomí:
OVýs ÚMČ Praha 10
NPÚ ÚOP PR