



FAPAL s.r.o.
Stará Mostecká 250/2
412 01 Litoměřice
ID DS: 66jirnm

Váš dopis zn./ze dne:
R/2026/26909
Č. j.:
MHMP 296985/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 101193/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Eliška Peterková
773 780 361
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
02.04.2026

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrátu hl. m. Prahy

podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2024 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 03.02.2026 byla podána žádost, kterou podala Akademie výtvarných umění v Praze, se sídlem U akademie 172/4, 170 00 Praha 7 - Bubeneč, IČ: 60461446, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 26.02.2026 společnost FAPAL s.r.o., se sídlem Stará Mostecká 250/2, 412 01 Litoměřice, IČ: 06083927, ve věci záměru:

„INTERIÉROVÉ ÚPRAVY HLAVNÍ BUDOVY AVU ČÁST 2 - ÚPRAVY PODKROVNÍCH PROSTOR“

na pozemku parc. č. 493v k. ú. Bubeneč (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přípustný z hlediska následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče

dle § 14, § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 31 odst. 2, § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska zájmů státní památkové jako přípustný při splnění těchto podmínek:

1. Bude zpracována detailní dokumentace stávajících dveří (vzorových) a nových protipožárních dveří v 1. NP včetně řezů, specifikace kování a fotodokumentace předlohového typu a bude předložena MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
2. Bude předložen vzorek řešení protikouřového opatření na dveřích 1. a 2. NP. O vyhotovení vzorku žadatel informuje písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorovacích pravomocí, a do doby odsouhlasení vzorku nelze práce provést jako celek.

II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný bez podmínek.

Odůvodnění:

Akademie výtvarných umění v Praze, se sídlem U akademie 172/4, 170 00 Praha 7 - Bubeneč, IČ: 60461446, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 26.02.2026 společnost FAPAL s.r.o., se sídlem Stará Mostecká 250/2, 412 01 Litoměřice, IČ: 06083927, podala dne 03.02.2026 „Žádost o koordinované závazné stanovisko“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Pro posouzení záměru byla předložena projektová dokumentace s datem 01/2026, kterou zpracovala společnost FAPAL s.r.o., Stará Mostecká 250/2, 412 01 Litoměřice 1, IČO: 06083927, Ing. arch. Dominik Sláma v 1/2026 (ID dokumentace: SR 00X01MAJEY) (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 25.02.2026, č. j. MHMP 163914/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je změna stavby před jejím dokončením. Předmětem projektové dokumentace jsou úpravy interiéru podkrovního podlaží hlavní budovy Akademie výtvarných umění v Praze. Stavba obsahuje úpravu auly, chodeb, konzultačních prostor, ateliérů a toalet.

Ad I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče

MHMP OPP si postupem dle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyžádal k předloženému záměru písemné vyjádření Národního památkového ústavu (dále jen NPÚ), v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ č. j. NPÚ-311/12441/2026 ze dne 2.3.2026, které MHMP OPP obdržel dne 4.3.2026. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce v souladu se zájmem ochrany kulturně-historických hodnot za následující podmínky:

1. Bude zpracován podrobný kótovaný návrh nových protipožárních dveří v 1. NP včetně řezů kování a fotodokumentace předlohového exempláře. Návrh bude předložen NPÚ ÚOP PR k posouzení. Bude upřesněn způsob protikouřového opatření na dveřích 1. a 2. NP.

a s tímto upozorněním:

Zástupcům NPÚ ÚOP PR bude umožněno provádění památkového dohledu nad prováděním komplexní péče o kulturní památku v rámci kontrolních dní stavby, a to ve smyslu § 32 odst. 2, písm. g) zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Zahájení prací bude v předstihu písemně oznámeno NPÚ ÚOP PR. Účast zástupce NPÚ ÚOP PR na kontrolních dnech či v průběhu prací požadujeme pro zabezpečení odborného dohledu nad prováděním komplexní péče o kulturní dědictví, kterým je odborná organizace ze zákona pověřena.

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

Nemovitost č. p. 172, k. ú. Bubeneč, U Akademie 4, Praha 7 je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod r. č. ÚSKP 44376/1-2160, a je v památkové zóně Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice, prohlášené obecně závaznou 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.

Řešený objekt – Hlavní budova AVU – je nejstarší budovou areálu nemovité kulturní památka. Projekt vytvořil arch. Václav Roštápil, který se orientoval na francouzský barok, takže jeho stavby vykazují monumentální rysy. Iniciátorem a významným mecenášem výstavby AVU byl Josef Hlávka. Budova, postavená v letech 1898–1902, byla situována jako volný objekt v zahradě s předzahrádkou. Je dvoupatrová nad zvýšeným PP. Sestává z jakýchsi 3 pavilonů, centrální se vstupním rizalitem, spojených užším krčkem s lodžiovou úpravou v 1. NP. Vedle architektonického členění nese fasáda výzdobu secesního rázu. Vstupnímu interiéru dominuje monumentální schodiště, nesené dórskými a ionskými sloupy. V interiérech se dochovala řada dobových umělecko-řemeslných prvků.

Předmětem památkové ochrany kulturních památek je objekt jako celek, nejen objem a architektura, ale i zejména jeho historické vodorovné a svislé nosné konstrukce (zdívo, klenby, trámové stropy, krov, včetně všech historických prvků a detailů), ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové (schodiště včetně zábradlí, fasády, střešní krytina, okenní, dveřní a vratové výplně, podlahy, podhledy, vnější i vnitřní omítky, dlažby, obklady, mříže, včetně všech autentických historických prvků a detailů). Veškeré historické dožilé prvky je možno odstranit pouze v případě prokazatelně neopravitelného stavu, a to výhradně za přesné kopie odstraňovaných prvků.

Stavební úpravy se odehrávají výlučně v interiérech. Původní půdní prostory byly nevyužívané. Vnitřní úpravy 3. NP byly realizovány v posledním desetiletí 20. století. V rámci tehdy prováděných úprav byl přidáním mansardového zlomu lehce pozměněn tvar střechy nad křídly spojujícími jednotlivé výše zmíněné pavilony. Podkroví členité střechy obsahuje technické polopatro a nad ním patro učeben, mezi nimiž se v pozici centrálního pavilonu, nachází přednášková místnost – aula. Dispozice s většími místnostmi v pavilonech propojenými chodbou principiálně kopírují uspořádání historických podlaží.

Z 2. NP vede do podkroví litinové točité schodiště, které je novodobě zrcadlově doplněné. Tento prvek není záměrem dotčen.

PD nazývá 3. NP celek podkroví s technickým polopatrem pod nově zřízenými učebními prostory. Pojem 4. NP používá výhradně po aulu.

Návrh je prezentován jako změna stavby před dokončením slovy: „*Předmětem projektové dokumentace jsou úpravy interiéru podkrovního podlaží hlavní budovy Akademie výtvarných umění v Praze. Stavba nezasahuje do vnější obálky budovy. Stavba obsahuje úpravu auly, chodeb, konzultačních prostor, ateliérů a toalet. Tyto úpravy mají za cíl usnadnění přístupu osobám se zhoršenou schopností pohybu a orientace a uspořádat vnitřní provoz budovy tak, aby lépe odpovídal současným požadavkům instituce. Stavba obsahuje výměnu vnitřních rozvodů vytápění, elektroinstalací, rozvodů vody, splaškové kanalizace, vzduchotechniky, audio–video, úpravu měření a regulace a osazení zdvižné plošiny pro osoby se zhoršenou schopností pohybu a orientace.*“.

K úpravám 3. NP (čili podkroví adaptovaného pro nové využití v posledním desetiletí 20. století) byla předložena dokumentace, ke které bylo vydáno závazné stanovisko č. j. MHMP 918835/2024, sp. zn. S-MHMP 562936/2024 ze dne 13. 5. 2024 bez podmínek. Seznam odsouhlasených prací zahrnoval mj. „*nové vnitřní souvrství střechy s izolací z minerálních vláken, s interiérovým opláštěním z SDK, celková výška souvrství 166 mm, nebo masivu / PDP, celková výška souvrství 195; částečné přiznání krovových souvrství, viz vizualizace, „ošetření původní krovové soustavy“, podrobnosti a technologie nenalezeny; vybourání příček (převážně PC), dveří, zachování stropu nad 2. NP, vybourání podlahy nad technickým mezipatrem, patrně ŽB (shodně s PC), propojení 3. NP s mezipatrem schodiště v krajních pavilonech; vybudování nové bezbariérové podlahy, tj. namísto stávajících výšek pochozí vrstvy chodby +14,05 spojené s aulou na +12,79 schodištěm bude systém ramp vyrovnávajících převýšení +14,15 - +12,80 m, konstrukce ŽB; výtahová šachta při JV nároží auly – stávající stav; nové dveře převážně otočné ocelové pozinkované celoprosklené nebo plné ocelové, do auly a ateliérů dvoukřídlé, bezprahové, protipožární; podlahy cementové stěrky, v aule vlasy, na toaletách betonové dlažby, omítky štukové, zařizovací předměty apod.*“.

Původní záměr také prezentoval např. krokve jako viditelnou součást interiéru. Složitá dispozice 3. NP byla řešena systémem svažitých chodeb – ramp.

Nyní v předložené dokumentaci hlavní komunikace-centrální chodba směřující z východu na západ v návrhu nově překonává výškový rozdíl mezi centrální částí a ateliéry pomocí stávajícího schodiště, stávajícího výtahu na západním křídle a plošiny pro invalidy na východním křídle, což umožňuje bezbariérový přístup do celého podlaží. V rámci hlavní komunikační chodby v podkroví objektu byly zrušeny všechny bezbariérové rampy. Nový návrh zachovává stávající stav těchto prostor včetně ocelového schodiště. Úpravy se týkají hlavní komunikační chodby západního a východního křídla. Dále bylo upraveno dispoziční uspořádání toalet ve východním i západním křídle podkroví. Nové řešení optimalizuje provozní návaznosti na chodby a společné prostory a zajišťuje lepší ergonomii a využitelnost prostor. Úpravy mají charakter funkčního zpřesnění.

Změny se týkaly také upřesnění skladby podlah, podhledů a povrchů v souladu s architektonickým řešením. Materiálové úpravy nemění charakter interiéru ani vzhled stavby. Oproti povolenému stavu došlo ke změně umístění zdvihací plošiny, která je nově umístěna ve východním křídle. V návaznosti na tuto změnu došlo ještě k přesunutí dveří v aule pro přístup k této místnosti z chodby u zdvihací plošiny. Oproti povolenému stavu, kde je v celém podkroví navržena nová skladba střechy kromě nosné konstrukce a záklopu, které zůstávají stávající, se nově skladba střechy zachovává v prostorech mezi ateliéry a aulou (prostory pod pultovou a valbovou střechou v obou křídlech). V ateliérech a aule se skladba střechy mění dle povoleného stavu).

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

K podmínce č.1:

V interiéru objektu prohlášeného za kulturní památku je předmětem památkové ochrany nejen původní řemeslné vybavení, ale též architektonický celek, které prostory a řemeslné prvky vytvářejí. Veškeré zásahy do architektonického struktury a jejích jednotlivých prvků musejí být prováděny nejen citlivě, ale (též) s odkazem na původní řešení. Výplně otvorů s charakteristickými tvaroslovnými detaily a členěním prvků představují důležitou součást architektury objektu, jsou dokladem kvalitní řemeslné práce i estetického cítění, inspirovaného slohovými trendy, současnými s dobou výstavby objektu.

Z popisu není jasné, které z existujících dveří (v interiéru převažují kazetové neprosklené) jsou zvoleny za předlohu, detailní dokumentace nového prvku není součástí předložené dokumentace, a proto je nutné doplnit tuto část k posouzení MHMP OPP v samostatném správním řízení.

K podmínce č. 2:

Protikouřové opatření by mělo být relativně snadno realizovatelné těsněním a samozavíračem, ale zásahy do historických dveří musejí být provedeny s maximální citlivostí a v nejnútnejší míře, s ohledem k historické matérii. Možnosti provedení řešení budou posouzeny MHMP OPP na vzorcích v rámci kontrolních dnů.

Předložený záměr není při respektování výše uvedených podmínek v rozporu s požadavky památkové péče a s režimem ochrany kulturní památky.

Ad III. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- Souhlas ke stavební činnosti v ochranném pásmu zvláště chráněného území podle ustanovení § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), konkrétně souhlas ke stavební činnosti v ochranném pásmu přírodní památky Královská obora.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Přírodní památka Královská obora byla zřízena vyhláškou č. 5/1988 Sb. NVP, kterou se určují chráněné přírodní výtvořy v hlavním městě Praze, ve znění nařízení č. 4/2006 Sb. hl. m. Prahy a nařízení č. 7/2012 Sb. hl. m. Prahy. Hlavním předmětem ochrany této přírodní památky je úsek nivy Vltavy, využívaný od 13. stol. jako Královská obora. Od počátku 19. stol. přeměněna na přírodně krajinářský park s výsadbou introdukovaných dřevin, základní kostra domácích dřevin zachována. Významné refugium vzácných a ohrožených organismů pralesního charakteru (bezobratlí, netopýři, ptáci).

Ochranné pásmo zvláště chráněných území slouží ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 ZOPK k zabezpečení zvláště chráněných území před rušivými vlivy z okolí. Ochranné pásmo pro přírodní památku Královská obora nebylo vyhlášeno podle ustanovení § 37 odst. 1 věty první a druhé přímo vyhláškou, a proto je tímto ochranným pásmem ve smyslu ustanovení § 37 odst. 1 věty třetí území do vzdálenosti 50 m od hranic uvedené přírodní památky. Podle ustanovení § 37 odst. 2 ZOPK k činnostem v tomto ustanovení vyjmenovaným, mezi nimiž jsou uvedeny rovněž stavební činnost a terénní úpravy, které by byly prováděny v ochranném pásmu zvláště chráněného území, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody, kterým je v tomto případě OCP MHMP.

Předmětem záměru jsou interiérové úpravy stávající hlavní budovy AVU, které spočívají převážně v úpravách podkrovních prostor. Záměr se nachází na pozemku parc.č. 493 v katastrálním území Bubeneč, které je součástí vymezeného ochranného pásma přírodní památky. Záměr nepředstavuje významně rušivý vliv na zvláště chráněné území (nad stávající míru), záměr není v rozporu s definovanými opatřeními pro předmětné zvláště chráněné území, a tedy nemůže být ohrožen nebo narušen hlavní předmět ochrany přírodní památky včetně stanoveného ochranného pásma. Proto OCP MHMP jakožto příslušný orgán ochrany přírody souhlasí s výše uvedeným záměrem.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zájmy Magistrátu hl. m. Prahy, odboru bezpečnosti, zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: 66jirnm
- Na vědomí:
2. UZR MHMP – spis
3. BEZ MHMP
4. OCP MHMP
5. OPP MHMP
6. Národní památkový ústav
7. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy