

- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Pavlína Cihelková**

**MHMP 1446441/2022**

**236 002 297**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 7/0

**S-MHMP 1629089/2021**

Datum:

**08.08.2022**

### ROZHODNÍ

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 Sokolovská 129 a.s., Na Florenci 1413/33, 110 00 Praha 1, kterou podala společnost APERMA, s.r.o., IČ 27204618, Na Zedníkové 167/2, 182 00 Praha 8, v zastoupení na základě plné moci ze dne 13.10.2021, a rozhodl podle § 67 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

ve věci **rekonstrukce a dostavby domu č.p. 129, k.ú. Karlín, ul. Sokolovská 50, 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 následujících pracích:**

##### Uliční objekt

- nástavba uliční budovy o 1 podlaží s novou sedlovou střechou do ulice i dvora, do ulice cca dle stávajícího sklonu, do dvora průběžná „vikýřová“ nástavba na 3 okenní osy s pultovou střechou začínající cca 2 řady tašek pod hřebenem, střešní krytina keramická kusová pálená v kombinaci s předzvětralým plechem; dvorní fasáda omítaná nad stávající pavlačí nastavena plošně bez zopakování pavlačí,
- obnova průčelí budovy - zachování a obnova štukové výzdoby,
- nástavba plnohodnotného podlaží do ulice (úprava fasády řešena ve dvou variantách), varianta A) v nástavbě je ve středu fasády velkoformátová prosklená stěna, ostatní okna ctí šíři osovost i výšku oken spodních podlaží, vikýře 3 ks v uliční sedlové střeše s trojdielnými okna, nad nimi střešní okna 3 ks, vikýře i střešní okna jsou umístěna jednotlivě a symetricky vůči fasádě; varianta B) v nástavbě jsou ve středu fasády dvě

okna, která ctí levé a pravé ostění trojice oken spodních podlaží, ostatní okna ctí šířku i výšku oken spodních podlaží, vikýře 3 ks v uliční sedlové střeše s dvoudílnými okna, nad nimi střešní okna 3 ks, vikýře i střešní okna jsou umístěna jednotlivě a symetricky vůči fasádě; v obou variantách je nástavba do ulice řešena v kombinaci režného cihelného obkladu a omítky,

- výplně otvorů budou provedeny nové, dřevěné, barevný nátěr,
- osazení předsazeného výkladce v parteru (ocel, kovodělné detaily) - odstranění stávajících dřevěných originálních vstupních vrat do domu (vyrobených nově dle dobových fotografií jako replika secesních) a stávajících segmentových výkladců,
- přízemí a suterén bude využit pro restauraci,
- patra budou sloužit k bydlení.

#### Dvorní dostavba

- odstranění částí dvorních křídel v 2. NP v celém půdorysu a novou nástavbu obytného křídla, staticky využívající zděné konstrukce přízemí včetně nového založení se zachováním stávajících sklepů,
- přízemí a suterén bude využit pro restauraci,
- dostavba nad 1. NP bude sloužit k malometrážnímu nájemnímu bydlení,
- dostavba - litý železobetonový kombinovaný skelet s vyzdívkami, zasklení otvorů velkoformátovými výplněmi, s šachovnicově rozvrstvenými balkónky v rámci fasády do dvora, fasády řešeny ve variantách, omítané, obklad režným zdivem, barevné či jednobarevné plné zábradlí – nový dvůr na ploché střeše zbylé části 1 nadzemního podlaží (mimo dostavbu) bude zelená; dostavba bude mít 6 nadzemních podlaží – vyplňující cca více než 2/3 plochy dvora), 7 nadzemní podlaží částečné v ustoupení - technické – max. výšky a rozměry neuvedeny; dostavba převyšuje hřeben uličního objektu,
- štítová stěna dvorní dostavby bude mít úzká okna k jihu,

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**:

**Příprava** navrhovaných prací, v rozsahu předložené architektonické studie „Sokolovská 129/50 / Dům u Knapů“, kterou zpracovala společnost APERMA, s.r.o., Na Zedníkové 167/2, 182 00 Praha 8, v 10/2021 je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n á** za těchto základních podmínek:

1. Střešní okna směrem do ulice v horním plánu střechy budou mít maximální rozměr 600 x 600 mm.
2. Čela a boky nových uličních vikýřů budou s obkladem z režných cihel (či pásků). Okna v nových uličních vikýřích budou trojdílná.
3. Nástavba uličního objektu bude provedena ve variantě B, tzn. s dvoudílnými stejně velikými okny a s navrženou fasádou v kombinaci obkladu z režného zdiva (či pásků) a omítky.
4. Vstupní stávající originální dřevěná vrata „secesního“ vzhledu budou zachována. Uliční parter a jeho nový předsazený výklad bude dřevěný a bude obnovou secesního portálu z dobových fotografií. Podrobný návrh nového výkladu se zachovanými vraty bude předložen k posouzení MHMP OPP v dalším stupni projektové dokumentace.

5. Dvorní „vikýřová“ nástavba na 3 okenní osy bude provedena ve formě klasického vikýře, tzn. čelní stěna vikýře bude odsazena od líce dvorní fasády minimálně 30 cm, okap sedlové dvorní střechy bude probíhat přes celo dvorní fasádu, tj. bude i před vikýřem a bude pod ním realizována dvoustupňová římsa. Čela a boky nových uličních vikýřů budou s obkladem z režných cihel (či pásků).
6. Dvorní fasáda bude v úrovni stropu 4. a 5. nadzemního podlaží doplněna o jednoduchou římsu.
7. Dvorní dostavba bude snížena o celé jedno obytné podlaží, tzn. dostavba (včetně stávajících zachovaných podlaží) bude mít maximálně 5 nadzemních obytných podlaží a 6 nadzemní podlaží bude technické ustoupené. Vyústění technických instalací na střeše dostavby nepřesáhnou výšku atiky. Veškeré další technologie budou umístěny skrytě v technickém podlaží.
8. Plocha střecha dvorní dostavby bude kryta posypem z drcených keramickými tašek cihlově červené barvy, popřípadě čtvercovou dlažbou cihlově červené barvy.
9. Fasády dostavby budou provedeny s obkladem z režných cihel (či pásků), zábradlí balkónů dostavby bude replikou stávajícího historického zábradlí pavlačí – propojení nového a starého. Fasády technického podlaží budou architektonizovány. Podrobný návrh fasád a jejich prvků a konstrukcí bude předložen k posouzení MHMP OPP v dalším stupni projektové dokumentace.
10. Zábradlí pavlačí bude zachováno in situ, zbylé zábradlí bude využito v dostavbě na podestách u schodiště ve 4. a 5. NP.
11. Nová okna uliční fasády budou dřevěná, špaletová truhlářsky zpracovaná (v nástavbě a ve dvorní fasádě mohou být jednoduchá), ve dvorní dostavbě budou dřevěná či kovová. Budou zpracovány výkresy detailů stávajících historických oken a veškerých nových otvorových výplní (oken, dveří, prosklených stěn) a budou předloženy k posouzení MHMP OPP v dalším stupni projektové dokumentace.
12. Bude zpracován podrobný návrh obnovy fasád a veřejného interiéru uličního objektu včetně jejich prvků a konstrukcí: žerdí, zábradlí, nášlapných vrstev pavlačí, podest, mezipodest a schodiště, vstupních dveří do bytů a nebytů. Bude proveden sondážní průzkum pro určení původní barevnosti fasád a veřejného interiéru a veškerých uvedených prvků a konstrukcí. Na základě jeho výsledků bude zpracován podrobný barevný návrh. Návrh obnovy, sondážní průzkum a návrh barevnosti bude předložen v textové i grafické podobě k posouzení MHMP OPP v dalším stupni projektové dokumentace.
13. Nový pobytový dvůr nebude předělován plotovými konstrukcemi, lze použít pouze živé oplocení. Podrobný návrh dvora jeho zelených a zpevněných ploch včetně konstrukce zelené střechy bude předložen k posouzení MHMP OPP 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 13.10.2021 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedených stavebních úprav předmětné nemovitosti v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- Plnou moc.
- Architektonická studie (ARPEMA s. r. o., Na Zedníkové 167/2, 182 00 Praha 8 – Kobylisy, Ing. arch. Petr Malinský; 10/2021).
- Stavebně technický průzkum objektu v ulici Sokolovská 129/50, Praha 8 (ČVUT v Praze, Kloknerův ústav, Šolínova 7, 166 08 Praha 6 – Dejvice, Dušan Štěpánek; 2/2021).
- Stavebně historický průzkum (BcA. Václav Dvořák; 7-8/2021).

MHMP OPP požádal dne 18.10.2021 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 vydáno písemné vyjádření NPÚ č.j. NPÚ-311/86013/2021 ze dne 4.11.2021. Ve svém vyjádření tato odborná organizace konstatuje, že zamýšlené práce ve nejsou v souladu se zájmem ochrany kulturně historických hodnot .

NPÚ ve svém zdůvodnění k dotčenému záměru, mimo jiné, píše, citace:

*„...Nástavba a dvorní přístavba viditelně a zásadním způsobem mění objemovou hmotu objektu. Realizací návrhu v uliční části by došlo k nežádoucí změně podlažnosti uličního objektu a výšky střechy, jejich proporcí ve vztahu k fasádě. Návrh není v tomto smyslu přínosem, naopak je nežádoucím, rušivým a degradujícím zásahem do vzhledu a hmoty domu a ve spojení s navrhovanou dvorní plochostřechou vestavbou i do celé střešní krajiny, která se uplatňuje rovněž z okolních lokalit i přilehlých dominant (vrch Vítkov).*

*Střecha jako součást pláště historického domu je předmětem ochrany právě z důvodů zachování celkového architektonického výrazu, který objektu vtiskl dobový autor. Jakýkoliv zásah do její hmoty (nástavba, změna sklonu apod.) či materiálu mění její výraz, siluetu a optické poměry. U dotčeného objektu jsou právě tyto v původní podobě dochované optické poměry významnou výpovědní hodnotou.*

*Památková zóna byla založena právě z důvodů ochrany těchto kulturních hodnot dokumentujících řemeslné a umělecké schopnosti našich předků. V rámci bloku domů a okolního prostoru pak takový cizorodý zásah má širší pauperizující dopad, jak dokládají některé půdní nástavby realizované v okolí. Z hlediska dnešního stavu poznání památkových hodnot nelze na takové případy navazovat. Posláním ochrany památkové zóny je zachovat a chránit dochovaný stav historické podoby domu i celé historicky utvářené střešní krajiny památkové zóny. Smyslem je tedy vyloučit takové změny, které by vedly k nežádoucí změně výrazu domu i střešní krajiny. U řešení půdních vestaveb v památkové zóně je nutné přizpůsobit vnitřní náplň možnému vnějšímu působení tak, aby nedošlo k rozbití střešních ploch a střešní krajina působila celistvě a věrohodně. Každý objekt památkové zóny je nutné posuzovat jednotlivě ve vztahu k jeho významu, umístění a vývoji.*

*Dvory v dané části lokality vzniklé na bývalých zahradách sloužily k umístění maximálně drobných skladovacích a výrobních přízemních objektů a k provětrání místností dvorních traktů domů. Zahušťování blokové zástavby formou druhotných vestaveb do volných ploch domů, zabírající a omezující jejich prostory, je nevhodné a nežádoucí, degraduje kvalitu stávající (a to i navazující) zástavby. Zájmem památkové ochrany vycházejícím ze současného stupně poznání kulturního dědictví je v urbanisticky stabilizovaném území památkové zóny rehabilitovat autenticitu urbanistické struktury.*

*Dochovaná dvorní zástavba historického původu je dokladem stavebního vývoje probíhajícího od roku 1841 a následně během 19. století. Jako taková je předmětem ochrany dle výše uvedené vyhlášky, představuje hodnotný doklad typické dvorní zástavby karlínských domů. Odstranění dvorních objektů a jejich nahrazení v zásadě novostavbou s 6 nadzemními podlažími (i přes zachování suterénu a 1. NP) je proto z hlediska památkové péče nežádoucí.*

*Ve vztahu k vlastnímu objektu je navržen novotvar objektu, popírající architekturu vlastního domu a logickou stavební i pohledovou vazbu jeho dvorního traktu na dvůr. Plocha dvora ustupuje zástavbě a rezignuje tak zcela na svoji původní funkci.“*

*Vzhledem k výše uvedenému je předložený návrh jako celek neakceptovatelný, neboť je v přímém rozporu s režimem ochrany platným v daném území.“*

Účastníkovi řízení byla v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům závazného stanoviska.

Účastník řízení možnosti vyjádřit se k podkladům využil dne 15.11.2021 a uplatnil následující námitky, citace věcné části:

*„...K návrhu rekonstrukce a dostavby domu čp.129 se Odborná organizace již negativně vyjadřovala v 04/2021. Tehdy měl náš návrh o jedno podlaží vyšší dvorní dostavbu a tato byla koncipována jako úplná novostavba při kompletním odstranění dvorních vestaveb. Nyní předkládaný návrh počítá se zachováním všech dvorních suterénů včetně celého přízemí dvorní vestavby.*

*Tato změna návrhu vyplynula ze závěrů Stavebně-historického průzkumu, zpracovaného 07-08/2021.*

*Bohužel tento významný památkový parametr předkládaného návrhu Odborná organizace zcela přehlídá a opět se vyjadřuje odmítavě.*

*K tomu máme však několik poznámek:*

*Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, v § 14 odst. (3) stanoví: „V závazném stanovisku podle odstavců 1 a 2 se vyjádří, zda práce tam uvedené jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné a stanoví se základní podmínky, za kterých lze tyto práce připravovat a provést. Základní podmínky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru.“*

*V kontextu Listiny základních práv a svobod, čl. 11, který mj. stanoví v odst. (4) „Vylastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“, máme za to, že podmínky závazného stanoviska, které slouží k omezení vlastnictví podle citovaného zákona, musí být řádně a jasně vymezeny.*

*Za klíčovou považujeme v této souvislosti poslední větu citovaného odstavce.*

*Z toho odvozujeme, že by odborná organizace státní památkové péče (dále také jen „odborná organizace“) měla konkrétně a podrobně popsat kulturně historické hodnoty, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru.*

*Namísto toho v našem případě odborná organizace shrnuje historické hodnoty, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru, na několika řádcích, aniž by doložila, o co (např. odborná literatura, výzkumné práce a předložená dokumentace včetně příloh) své tvrzení opírá.*

*Záměrně a zcela účelově pomíjí podrobné informace o objektu a jeho stavební hodnotě v podrobném Stavebně-historickém průzkumu (08/2021) ,který sice na str.1 svého Odborného vyjádření zmiňuje v příloze naší žádosti, aniž by se s jeho podrobnými a znalostí objektu podloženými závěry jakkoliv vypořádala.*

*Dále ve Vyhodnocení žádosti na str.3 uvádí, že „zamýšlené práce nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot“.*

*Výše v písemném vyjádření je však uveden popis návrhu, charakteristika objektu a území a citována vyhláška HMP ř.10/1993 Sb. o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny.*

*To jsou ty konkrétní kulturně historické hodnoty?*

*Odborná organizace dále na str.3 pokračuje větou „Návrh není .....přínosem, naopak je nežádoucím, rušivým a degradujícím zásahem do vzhledu a hmoty domu ...“*

*Nežádoucí zásah je nutno vymezit ve vztahu k něčemu. Bez tohoto vymezení, k čemu se nežádoucí, rušivý a degradující zásah vztahuje, je hodnocení, že jde o „vzhled a hmotu domu“, nepodložené a jako takové neuchopitelné.*

*Odborná organizace dále na str. 3 svého vyjádření pokračuje větou „.....nežádoucím, rušivým a degradujícím zásahem.....a ve spojení s navrhovanou dvorní plochostřechou (sic!) vestavbou i do celé střešní krajiny, která se uplatňuje rovněž z okolních lokalit i přilehlých dominant (vrch Vítkov).“*

*Uvedené pohledy nejenom z vrchu Vítkov předkladatel návrhu prověřil a doložil, že z nich nebude navrhovaná úprava nemovitosti po svém provedení patrná a že tedy nebude pro památkovou zónu degradující a rušivá.*

*Opět to považujeme za účelové tvrzení, neboť v odborném vyjádření není tato důležitá část naší dokumentace vůbec brána v potaz.*

*Předložená dokumentace ověřila dvorní dostavbu zákresy do širších záběrů střešní krajiny a doložila, že navrhovaná úprava splývá s existující střešní krajinou a nijak nenarušuje působení architektonických dominant památkové zóny. K těmto vizualizacím však předložené písemné vyjádření nezaujímá žádný postoj, nijak s nimi nepolemizuje a není tudíž zřejmé, zda je vůbec odborná organizace v rámci zpracování svého vyjádření posuzovala, a když, tak jak.*

*Odborné vyjádření sice konstatuje, že náš návrh oproti předchozí dokumentaci zachovává dvorní suterény a přízemí dvorního traktu, avšak stále poněkud účelově na str.3 a 4 hovoří o dvorním traktu, jakoby byl nezastavěný a vymezuje se oproti našemu návrhu soudobé dostavby z režného zdiva ve vnitrobloku.*

*Zde bychom si dovolili ocitovat Chartu pro záchranu historických měst a městských souborů (Washingtonská charta, Rada. Evropy, Washington, 1987), čl. 10. „V případech, že by bylo nutno uskutečnit přeměny budov nebo postavit nové, každé připojení bude muset respektovat existující prostorovou organizaci, zvláště její parcelaci a její měřítko tak, jak to ukládají kvalita a hodnota souboru existujících staveb. Zavedení prvků současného charakteru, s výhradou, že nepoškodí harmonii souboru, může přispět k jeho obohacení.“*

*Máme za to, že předložený návrh toto doporučení odborného dokumentu, jenž není součástí českého právního řádu, plně respektuje.*

*Charta pro záchranu historických měst a městských souborů (Washingtonská charta, Rada. Evropy, Washington, 1987= dále jen „charta“ se v úvodu odvolává na „Mezinárodní chartu o konzervování a restaurování památek a sídel“ (Benátky, 1964), kterou doplňuje.*

*Tzv. Benátská charta, jež rovněž není součástí českého právního řádu, mj. doporučuje: „každý zásah, jenž je shledán z estetických či technických důvodů nezbytným, musí být rozlišitelný od původní architektonické skladby památky a musí nést znaky naší doby“.*

*Máme za to, že i tomuto doporučení tzv. Benátské charty (dále jen „charta“) předložený návrh naprosto vyhovuje, neboť z něj vychází (přiznání jak nového detailu v režném zdivu na uliční nástavbě jednoho podlaží při zachování tradiční sedlové střechy, tak soudobý detail režného zdiva s francouzskými okny a balkony na dvorní dostavbě).*

*Dokumenty jsou veřejně přístupné a podle našeho názoru je povinností každého zodpovědného investora a architekta tyto dokumenty znát a vycházet z nich ve svých úvahách a architektonických návrzích.*

*To dle našeho názoru platí i pro odborné organizace státní památkové péče.*

*Odborná organizace ve svých písemných vyjádřeních jakoby nevnímala právní prostředí, které vymezila výše citovaná Listina základních práv a svobod.*

*Citovaný zákon dává pravomoc omezovat vlastnická práva orgánům památkové péče, nikoli odborné organizaci. Ta pak není oprávněna vylučovat navrhované úpravy, maximálně může doporučit orgánu památkové péče, aby je vyloučil. Musí však takové doporučení podrobně zdůvodnit.*

*Namísto toho část písemného vyjádření nazvaná Zdůvodnění na str.4 končí větou „.....předložený návrh je jak celek neakceptovatelný ,neboť je v přímém rozporu s režimem ochrany platným v daném území.“*

*Tuto větu považujeme za vyjádření postoje odborné organizace, nikoli za zdůvodnění.*

*Shrnujeme, že předložené písemné vyjádření odborné organizace se jeví jako obecné, nekonkrétní, vnitřně rozporné, účelově nakládající s předloženou dokumentací a jejími přílohami a osobně podjaté.*

*Nepředkládá orgánu státní památkové péče v přenesené působnosti, tj. OPP MHMP, doklady o současném stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru. Jako takové je není možné využít v argumentaci proti předloženému záměru, protože závazné stanovisko, vydané na základě tohoto písemného vyjádření by bylo nepřezkoumatelné.*

*Věříme, že orgán státní památkové péče bude, tak jako doposud, respektovat i v našem případě Správní řád, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášku HMP ř.10/1993 Sb. o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a našemu návrhu vyhoví a navrhovanou úpravu nemovitosti čp.129, k.ú. Karlín, Sokolovská 50,Praha 8, schválí...“*

Vzhledem k tomu, že MHMP OPP návrh považuje za konversi v rámci stávajícího objektu uplatněné námitky akceptuje v možnosti nástavby uličního objektu a dostavby dvorního objektu, nicméně ukládá omezující podmínky, jež mají za cíl harmonizovat propojení historických a nových hmot a detailů. Aby nová dvorní dostavba neporušila historické urbanistické hodnoty a principy, je třeba trvat na jejím snížení o celé podlaží, pouze tak nedojde k narušení zásady, jež platí pro zástavbu blokovou nejen na území historického Karlína, a to je: nepřevyšovat dvorními objekty dotčené činžovní domy uliční. Historická bloková zástavba činžovními domy je v tomto typická. Snížením dvorní dostavby pak bude docíleno zachování hlavního předmětu ochrany v památkové zóně (rozepsán níže) a zároveň učiněno v souladu s výše zmíněnými doporučeními obou „chart“ a to především co se týče respektování existující prostorové organizace, měřítka a hodnoty existujících staveb; citace „*V případě, že by bylo nutno uskutečnit přeměny budov nebo postavit nové, každé připojení bude muset respektovat existující prostorovou organizaci, zvláště její parcelaci a její měřítka tak, jak to ukládají kvalita a hodnota souboru existujících staveb. Zavedení prvků současného charakteru, s výhradou, že nepoškodí harmonii souboru, může přispět k jeho obohacení.*“ a „*každý zásah, jenž je shledán z estetických či technických důvodů*

*nezbytným, musí být rozlišitelný od původní architektonické skladby památky a musí nést znaky naší doby“.*

MHMP OPP se nedomnívá, že by písemné vyjádření bylo nedostatečné, předmět ochrany, na který vyjádření poukazuje je v dotčené vyhlášce (v čl. 3) jasně rozepsán, konkrétní hodnoty je pak možno analogicky odvodit. Je pravdou, že při zcela doslovné ochraně těchto hodnot by se v památkových zónách nemohl např. ani navýšit hřeben střechy kvůli zateplení či přistavět výtah co by nezbytná bezbariérová vertikální komunikace apod. Zmíněná vyhláška však obsahuje i podmínky pro stavební a další činnost (v čl. 4), která umožňuje provádět účinné kompromisy mezi zachováním historického a realizací nového. (citace celé vyhlášky viz níže).

MHMP OPP, který žádost posoudil, se z výše i níže uvedených důvodů neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ, přípravu prací z hlediska zájmů státní památkové péče připustil za 12 omezujících podmínek, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

MHMP OPP je povinen ctít i svou dlouhodobou rozhodovací praxi. MHMP OPP připouští nástavbu činžovních domů v případech, kdy existuje prostorová rezerva ve vztahu k sousedním objektům či blízkým objektům v bloku. Sousední rohový činžovní dům Sokolovská 130/52, Vítkova 19 je o dvě patra vyšší, sousední objekt Sokolovská 108/48 je výškově téměř shodný. Při jednopodlažní nástavbě dojde k přiměřenému navýšení objektu mezi rohovým č.p. 130 a sousedním č.p. 108, a vznikne stupňovité klesání výšek objektů od nároží, které není urbanistické situaci Karlína cizí. Prostorová rezerva na jedno podlaží tedy existuje, a proto MHMP OPP se tedy přiklonil k možnosti nástavby.

MHMP OPP připustil u sousedního rohového domu č.p. 130 taktéž dostavbu dvorního objektu, který bude mít 4 a půl nadzemního podlaží, a to závazným stanoviskem č.j. MHMP 207233/2021 (sp.zn. S-MHMP 1632491/2021) dne 13.12.2021. MHMP OPP chápe tento případ jako podobný ve smyslu § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. MHMP OPP vzhledem k výškové situaci dvorního křídla č.p. 108 připouští u tohoto návrhu vyšší dostavbu (5NP + technické ustoupené 6.NP), kdy tato bude stropem 5.nadzemního podlaží níže než hřeben dvorního křídla č.p. 108. MHMP OPP v této souvislosti zmiňuje i konversi „Multifunkční objekt Block B“ na parc. č. 413/1, 413/2, 414, 415, 427/2, 428, 430/5, 820, 826/1 a rekonstrukce objektu č.p. 136 a objektu na parc.č. 415 bez č.p., k.ú. Karlín, Pernerova, Praha 8, připuštěnou závazným stanoviskem č.j. MHMP 1306726/2018 (sp.zn. S-MHMP 727390/2018 Koutková) dne 4.10.2018, i zde došlo nejen k zásadní dostavbě dvorního objektu (resp. náhrady dvorního objektu), který fyzicky prolíná uličními činžovnými domy a vzniká konverse. I tento případ MHMP OPP považuje za skutkově podobný, a i z tohoto důvodu rozhoduje tak, aby nevznikaly nedůvodné rozdíly mezi rozhodnutími mezi skutkově podobnými případy.

NPÚ ve své zdůvodnění tvrdí, že dochází k nežádoucímu zahušťování blokové zástavby ve dvorech, zde je třeba konstatovat, že nově vytvořený pobytový dvůr (opět na střeše 1.nadzemního podlaží jako ve stávajícím stavu) je plošně větší a svou funkcí nepopírá funkci dvora předchozího.

Dne 4.3.2022 a 12.4.2022 žadatel doložil vyjádření Institutu plánování a rozvoje Hlavního města Prahy (dále jen IPR) a vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP dále jen ÚZR) k dotčené dostavbě.

IPR s návrhem dostavby souhlasí bez dalších doporučení. Ve svém závěru uvádí, citace: „...*Součástí dokumentace je urbanistická analýza, která porovnává výškové hladiny a hmotové řešení záměru v kontextu okolní zástavby a dokládá tak navýšení koeficientu podlažních ploch.*



*Z rozboru vyplývá, že záměr vhodně dotváří stávající městskou strukturu stabilizovaného území Karlína.*“

ÚZR ve svém vyjádření konstatuje následující, citace: „Záměr je v souladu s plošnými i prostorovými regulativy územního plánu, za předpokladu splnění požadovaného minimálního podílu bydlení.“

Při posuzování předloženého záměru v procesu vydání závazného stanoviska vycházel MHMP OPP z objektivně zjištěného skutkového stavu, zejména z vlastního šetření a obhlídky místa, písemného vyjádření NPÚ, z vyjádření žadatele a z obsahu závazných stanovisek, ve kterých MHMP OPP připustil podobné dostavby a konverzi a z vyjádření IPR a ÚZR. Všechny v řízení shromážděné podklady a důkazy hodnotil MHMP OPP v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů, každý důkaz jednotlivě a ve vzájemné souvislosti, přitom však MHMP OPP přihlížel ke všemu, co vyšlo v řízení najevo (§ 50 odst. 4 správního řádu). MHMP OPP se současně snažil svým postupem dodržet všechny základní zásady vyjádřené v úvodních ustanoveních zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (zásadu zákonnosti, zásadu materiální pravdy a zásadu předvídatelnosti -legitimního očekávání). Při aplikaci těchto základních zásad a principů MHMP OPP předložený záměr posoudil tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto závazného stanoviska - rozhodnutí.

Nemovitost č.p. 129, k.ú. Karlín, ul. Sokolovská 50, Praha 8, se nachází 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.

Jedná se o řadový klasicistní objekt postavený v roce 1837 podle plánů J. M. Hegera, s pozdějšími dvorními úpravami a secesní fasádou z roku 1919 od architekta Oldřicha Brabce.

Objekt si, i přes pozdější stavební úpravy (především úprava uliční fasády, různorodost dvorní zástavby), do dnešních dnů zachoval svůj původní drobný klasicistní charakter ve své celkové hmotě a výškách.

Památková hodnota uličního objektu a jeho dvorních částí spočívá v jeho sourodém začlenění do urbanistické struktury, prostorové a hmotové skladby historického urbanistického celku. Památková hodnota objektu zároveň spočívá v dochovaném architektonickém ztvárnění exteriérů a komponentů veřejnosti přístupných vnitřních prostor. Objekt svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období.

Objekt je v zásadě zachován ve své původní hmotě, jednoznačně čitelné, jak v uličním, tak i dvorních křídlech, tzn. i přes různorodost dvorní zástavby a zastřešení dvora v úrovni nad 1. NP jsou zde jasně čitelná jednotlivá dvorní křídla a prostor dvora. Uliční objekt patří v zástavbě Sokolovské ulice, původní Královské třídy, mezi nejstarší a nejdrobnější objekty.

Klasicistního původu je hlavní objekt a pravé dvorní křídlo v rozsahu asi 1/5 stávající délky a dále levé dvorní křídlo v délce, jež odpovídá schodišťové části pravého křídla. Tento původ patrný v uspořádání hmoty křídel je doložen katastrálním plánem z roku 1841. Tento půdorysný rozvrh zástavby vznikl podle plánů z roku 1837. Tehdy byl projektován a dle plánů realizován hlavní objekt jako dvoupatrový, pravé dvorní křídlo mělo již tehdy v napojení na hlavní objekt schodiště, dále je na plánech jen přízemí. Plán obsahuje i zástavbu na jižní straně dvora, která však nebyla do roku 1841 realizována. Na plánech z roku 1837 je podepsán Joh. Max. Heger. V další stavební etapě bylo roku 1853 postaveno F. Šlechtou přízemní levé dvorní křídlo, prodlouženo dle plánů z roku 1860 od stavitele Josefa Kudláčka. První patro dostalo levé dvorní křídlo až podle plánů z roku 1870, kdy byla postavena i projektovaná jednopatrová zástavba na

jižní straně dvora v celé šířce parcely. Roku 1903 byla zastřešena jižní část dvora. Roku 1919 vznikla nová fasáda hlavního objektu do ulice od architekta Oldřicha Brabce z Karlína.

Střeška je sedlová, u dvorních křídel pultová, krytá pálenou krytinou typu bobrovka, v korunovém krytí. Ve střeších dvorních křídel jsou umístěny sedlové vikýře. Přestože jsou dvorní křídla dotčena mnoha druhotnými úpravami, zachovaly si své kvalitní architektonické ztvárnění.

Výraznými prvky, které se podílí na památkové hodnotě dotčeného objektu, jsou prvky dokumentující jeho klasicistní původ a jeho pozdější kvalitní úpravy, tj. jeho objem, sklony střech, průjezd, tvar schodiště, pavlače a fasády.

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 přiměřeny památkovému významu jednotlivých částí památkových zón.

Konkrétním předmětem ochrany dotčeného domu, ve smyslu citované vyhlášky, jsou v tomto případě:

- Charakter, architektura objektu a jeho exteriéry, veřejné interiéry se všemi řemeslnými prvky, povrchy a konstrukcemi (včetně střešních ploch s vhodně a tradičně řešenými a rozmístěnými hmotami a konstrukcemi a souladnou barevností ploch fasád i v rámci celé střešní krajiny; včetně historického tvarosloví, konstrukce, materiálu a barevnosti původních řemeslných prvků oken, dveří, prosklených stěn, zábradlí.
- Tradiční či kvalitní soudobý vzhled, materiál a provedení povrchů, prvků a detailů v rámci fasád, uličního interiéru i dvorního prostoru.

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

Podmínka č. 1: Střešní okna v horním plánu střech je třeba provádět v maloformátové velikosti 60/60 cm, aby existence novodobého prosvětlujícího prvku byla co nejméně patrná.

Podmínka č. 2, 3 a 5 ohledně provedení fasády s obkladem z režného zdiva (či pásků) byla stanovena z důvodu podpory navržené konverse a nezbytnosti výraznějšího prolínání tváře nové dostavby do uličního objektu – podpora jemného kontrastu starého a nového v souvislosti s novou výstavbou ve dvoře.

V nástavbě uličního objektu je i přes vznikající konversi vhodnější držet osovost a velikost oken, prolínání je zde dostatečně prokresleno obkladem na fasádě.

Jemnější rastr, resp. užití trojdílných oken v uličních vikýřích na místo dvodílných je stanoveno na základě klasických kompozičních principů, kdy se s výškou fasády zmenšují otvory či zjemňuje členění.

Posledního podlaží ve dvoře je třeba řešit formou klasického pultového vikýře umístěného hlouběji ve střeše a nikoli zcela nekoncepční hmotou, která se netváří ani jako nástavba a ani jako vikýř. Nové hmoty v sedlových střechách v památkových zónách je třeba řešit se zřetelem na historické formy a oprostít se od snahy za každou cenu využít každý centimetr půdního prostoru.

Podmínka č. 4: ačkoli se v případě vstupních vrat jedná o výrobek z předchozího dvacetiletí, jde o zdařilou truhlářsky vyrobenou repliku původních secesních vrat. Tato zdařilá replika se stala součástí stavby a je nyní předmětem ochrany a je třeba ji zachovat na místě. Replika byla zhotovena dle dobových fotografií, kde je patrný i secesní předsazený výklad, vzhledem k tomu, že jeho podoba je známá, trvá MHMP OPP na jeho obnovení na místo výroby novotvaru s kovu a plechu.

Podmínka č. 6: v nastavené části dvorní fasády nejsou z prostorových důvodů navrženy resp. zopakovány pavlače, nicméně je třeba dvorní fasádu vertikálně rozčlenit v místě, kde by pavlače mohli existovat alespoň jednoduchými římsami, aby byl zachován rytmus v rámci celku fasády.

Podmínka č. 7: byla stanovena z důvodu nezbytného respektování existující prostorové organizace, měřítka a hodnoty existujících (sousedních) staveb. Aby nová dvorní dostavba neporušila historické urbanistické hodnoty a principy, je třeba trvat na jejím snížení o celé podlaží, pouze tak nedojde k narušení zásady, jež platí pro zástavbu blokovou nejen na území historického Karlína, a to je: nepřevyšovat dvorními objekty dotčené činžovní domy uliční. Historická bloková zástavba činžovními domy je v tomto typická. Snížením dvorní dostavby pak bude docíleno zachování hlavního předmětu ochrany v památkové zóně – prostorová a hmotová skladba i urbanistická struktura a to i ve vztahu k sousedním objektům, dvorní křídlo sousedního objektu - hřeben č.p. 108 by neměl být navrženou dostavbou převyšován ve své hlavní kompaktní hmotě, a zároveň však může být vyšší než povolený dvorní objekt č.p. 130 (4,5 NP).

Podmínka č. 8 a 9: aby z dálkových nahlédů (z vrchu Vítkova) bylo docíleno nenápadné působení dostavby je třeba její fasádu i ploché střechy řešit s tokovým povrchem, který harmonicky zapadne do střešní krajiny Karlína, jež je typická plochami s keramickou kusovou střešní krytinou.

Užití replik původního zábradlí na nové dostavbě bude docíleno jemného sepjetí se starou zástavbou.

Podmínka č. 10: dochované původní zábradlí pavlačí a terasy je stylovým řemeslným prvkem a je předmětem ochrany. Tento prvek je třeba uchovat na místě a odřezaný pak využít v dostavbě v místech k tomu příhodných – na podestách u nastaveného schodiště (nad historickým).

Podmínka č. 11: Objekt disponuje dřevěnými špaletovými okny, které jsou řemeslným prvkem a předmětem ochrany domu. Tyto je třeba repasovat či nahradit kvalitními replikami. V nástavbě ve dvoře je pak možné užít okna jednoduchá nicméně provedená se stejným detailem a zpracováním. Ve dvorní dostavbě je pak třeba se pouze vyhnout ahistorickému plastovému materiálu, proto bylo stanovena možnost volby mezi dřevem a kovem.

Podmínka č. 12: Veškeré opravy a doplnění chybějících fasádních i interiérových součástí musí být prováděny dobovými tradičními technologickými postupy a materiály shodnými se stávajícími z důvodu maximální integrace fyzické (soudržnosti, prodyšnosti, shodných vlastností stárnutí) i optické (vzhled, struktura, barevnost, statická pevnost materiálu). V rámci fasád to znamená materiály s minimem cementu jako je klasický vápenný štuk a prodyšný nátěr. Dobová barevnost fasád, jejich jednotlivých prvků a konstrukcí a stejně tak původní výmalba a nátěry ploch a prvků schodišťového prostoru je dokladem estetického cítění původních stavitelů a předmětem ochrany, jednotlivých užitých slohů, z tohoto důvodu je nezbytné provést a zdokumentovat sondážní průzkumy pro určení původní barevnost a tu zopakovat na opravovaných prvcích a plochách.

Podmínka č. 13: vzhledem k tomu, že režim ochrany se vztahuje i na zahradní a dvorní plochy, je třeba nově vzniklý pobytový dvůr vhodně rozvrhnou a neumísťovat plotové konstrukce. Plochy vnitřních vorů byly koncipovány vždy jako společný prostor a to se odráželo i v jejich rozvrhu, zde je třeba nalézt kompromis mezi volným a soukromým prostorem. Proto MHMP OPP mimo jiné doporučuje volit jako předěl nízké živé ploty, stylové květníky jednotného vzhledu apod...

Po provedeném správním řízení ve věci rozhodl příslušný správní orgán v souladu s platnou právní úpravou tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska. Podle § 44a odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, je toto závazné stanovisko samostatným správním rozhodnutím. V dané věci je dána výlučná rozhodovací pravomoc MHMP OPP, neboť o dané věci není příslušný rozhodovat stavební úřad.

### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ustanovení § 81 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, odvolání, ve kterém uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, v čem se spatřuje namítaný rozpor s právními předpisy, případně poukáže na jinou nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, ve lhůtě 15 (patnácti) dnů ode dne oznámení rozhodnutí, a to k Ministerstvu kultury ČR, podáním u Magistrátu hlavního města Prahy, odboru památkové péče, na výše uvedenou adresu našeho úřadu. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Lhůta pro podání odvolání počíná běžet podle § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu dnem následujícím po dni, kdy bylo toto rozhodnutí doručeno. Doručení písemnosti upravuje § 23 a § 24 správního řádu, který stanoví, že nebyl-li adresát tohoto rozhodnutí zastížen, rozhodnutí se

uloží v provozovně provozovatele poštovních služeb. Jestliže si adresát uložené rozhodnutí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí k vyzvednutí v provozovně provozovatele poštovních služeb připraveno, nevyzvedne, považuje se rozhodnutí podle § 24 odst.1 správního řádu za doručené posledním dnem této lhůty (od tohoto dne běží v daném případě lhůta pro podání odvolání). Podle § 17 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, je dokument, který byl dodán do datové schránky, doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se ve lhůtě do 10 dnů ode dne dodání do datové schránky, považuje se dokument za doručený posledním dnem této lhůty.

Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

**Mgr. Jiří Skalický**

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

otisk úředního razítka

**Rozdělovník:**

- I. Doručuje se do vlastních rukou prostřednictvím datové schránky  
APERMA, s.r.o., Na Zedníkové 167/2, 182 00 Praha 8 (id ds: iqenc3 )
- II. Na vědomí  
OVýs ÚMČ Praha 8  
NPÚ ÚOP PR