



NÁRODNÍ  
PAMÁTKOVÝ  
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ  
PRACOVIŠTĚ  
V PRAZE



MHMPP08VJVC6

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy<br><i>Odbor památkové péče</i> |                              |
| ČÍSLO JEDNACÍ: <b>MHMP</b>   |                              |
| DORUČENO DNE: <b>- 3 -05- 2019</b>   |                              |
| Počet listů dokumentu: <b>2</b>  | Počet listů příloh: <b>2</b> |
| Počet listiných příloh: <b>2</b>   | Počet listů příloh: <b>2</b> |
| Převzal: <b>/1/</b>  |                              |

Magistrát hlavního města Prahy  
Odbor památkové péče  
Oddělení státní správy památkové péče  
Ing. arch. K. Bíba  
Jungmannova 35/29  
P. O. BOX 800  
111 21 Praha 1

Váš dopis čj. / ze dne

MHMP 577806/2019/ 29. 3. 2019

Naše čj.

NPU-3111/25493/2019

Vyřizuje / linka

Ing. arch. Hubrtová

Spisový znak

820.2

V Praze dne

3. 5. 2019

Sp. zn.

S-MHMP 547685/2019 Bíba

Odborné vyjádření sloužící jako podklad pro vydání správního rozhodnutí

**Čp. 314, Žižkov, Lupáčova 22, Praha 3**

Památková zóna Vinohrady, Žižkov, Vršovice

Dokumentace pro územní a stavební řízení (Ing. arch. David Saturka, [redacted])

Ing. Zdeněk Chlup – ČKAIT 1004104, 5/2018, revize 3/2019) – nástavba bytového domu

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), vydává na žádost, kterou obdržel dne 1. 4. 2019, podle ustanovení § 14 odst. 2 a 7 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedené věci toto odborné vyjádření:

Předmětem předložené dokumentace je návrh nástavby předmětného třípodlažního objektu a umístění nových mezonetových bytů. Návrh konkrétně předpokládá:

- odstranění krovu a stávajících architektonizovaných atikových štítů;
- odstranění podlahy 3. NP vč. záklopu, položení nových ocelových nosníků a žb desky na žb věnec;
- nástavbu jednoho podlaží směrem do ulice a dvou podlaží směrem do dvora, se sedlovou střechou a s hřebenem navýšeným o cca 3,7 m ve stejné stopě z úrovně +15,160 na úroveň +18,900 (=251,165), sklon střechy do ulice 34° (stávající 32°), sklon střechy do dvora 16° (stávající 32°);
- provedení replik korunní římsy, rizalitu a atikových štítů včetně dvou sedlových stříšek v nové poloze, obnova stávající korunní římsy;
- střešní krytina bobrovka – keramická nebo její plechová imitace + hřebenáče;
- nová dvorní podlaží pavlačová se zábradlím dle stávajících,
- odstranění podpěr na pavlači ve 2. NP;
- prosvětlení nového podlaží směrem do ulice dřevěnými jednoduchými okny v členění dle oken nižších podlaží (tj. dvoukřídlé a jednokřídlé s poutcem a nadsvětlíkem, zasklené izolačním trojsklem);

- prosvětlení nových podlaží ve dvorní fasádě jednoduchými okny zasklenými izolačním trojsklem - v úrovni 4. NP osazení 2 ks prosklených vstupních dveří s nadsvětlíkem z pavlače do bytů a 4 ks dvoukřídlých oken, v 5. NP prosvětlení 4 ks dřevěných francouzských oken a 2 ks dvoukřídlých oken (do koupelen),
- výměna stávajících výplní v 1. NP na nároží uliční fasády (1 ks výkladce, 1 ks dveří) za nové dřevěné v členění dle výplní v horních podlažích (1 ks dvoukřídlého okna s poutcem, 2 ks jednokřídlého okna s poutcem),
- prosvětlení střechy směrem do ulice Lupáčova 3 dvojicemi střešních oken o rozměrech 800 x 1400 mm, do ulice Rokycanova 2 ks soliterních střešních oken o rozměrech 800 x 1400 mm a 2 ks oken v sedlové stříšce atikového štítu o rozměrech 660 x 1200 mm;
- vytápění plynovým kotlem v každé jednotce, odvod spalin nad střechu;
- zachování stávajícího domovního schodiště, odstranění pouze části mezi 3. NP a půdou, konstrukce nového schodiště dle stávajícího,
- oprava stávající fasády fasádním nátěrem, předsazený sokl zachován;
- zateplení fasády nástavby;
- napojení na stávající domovní rozvody.

Z hlediska památkové péče je předložený návrh

### **vyloučeny.**

#### Odůvodnění:

Nárožní třípodlažní činžovní dům s hladkými uličními fasádami postavený pravděpodobně v 70. letech 19. století na nároží ulic Lupáčova a Rokycanova patří mezi nejstarší zástavbu Žižkova. Objekt je součástí výrazně pohledově exponovaného uličního prostoru městské památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice s pohledovým uplatněním také jeho dvorních fasád v rámci vnitrobloku.

Původní podoba symetricky komponovaných uličních fasád s historizující štukovou výzdobou se nedochovala, jeho průčelí byla v období první republiky purizována. Dvorní fasády jsou řešeny jako otevřené pavlače. V celé ploše dvorního prostoru dotčeného objektu a jeho sousedního domu čp. 318 v Rokycanově ulici byla vytvořena novodobá vestavba v úrovni 1. PP sloužící jako hromadné garáže a v úrovni 1. NP jako kancelářské prostory (k tomuto záměru bylo získáno stavební povolení v roce 1995).

Exteriér domu, který zahrnuje kromě fasád a střešního pláště i celkovou kompozici hmoty domu, podléhá památkové ochraně. Z této skutečnosti je třeba vycházet u všech stavebních úprav tohoto domu.

V průběhu let prošel objekt mnohými ne zcela šetrnými úpravami. Již v roce 2013 bylo ve veřejném interiéru dochované pouze kamenné domovní schodiště se zábradlím, jedny původní dvoukřídlé dřevěné kazetové dveře s profilací v klasicistním duchu vedoucí do půdního prostoru, původní keramická dlažba v prostoru domovní chodby ve 3. NP a fragmenty teracové podlahy ve vstupním prostoru domu. Okna uliční fasády byla vyměněna za jednoduchá v členění dle původních.

Památková hodnota předmětného objektu spočívá v jeho celkové podobě, v dochované podobě fasád, v uplatnění charakteru dochované střechy v okolní střešní krajině a zároveň v jeho sourodém začlenění do urbanistické struktury tradiční blokové zástavby Žižkova, to znamená i v šířkovém a výškovém začlenění hmoty. Objekt svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období a je součástí architektonického řešení dané lokality.

Předmětem ochrany dle čl. 3 vyhlášky HMP č. 10/1993 Sb., o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany, je v tomto případě charakter a architektura objektu, jeho exteriér, veřejný interiér a panorama památkové zóny.

K záměru rekonstrukce a třípodlažní nástavby dotčeného objektu (studie, Mgr. A. Marek Topič, 01/2011) bylo vydáno odborné vyjádření NPÚ HMP (nyní NPÚ ÚOP PR) čj. NPÚ-311/5921/2011 považující předložený návrh za vyloučený z důvodu objemového předimenzování nástavby. Následně žadatel řízení přerušil a poté svou žádost stornoval. K pozdější dokumentaci pro územní řízení a stavební povolení, která byla svým návrhem, zpracováním a rozsahem zcela totožná s předchozí předloženou studií a provedená stejným autorem (DUR +DSP, Mgr. A. Marek Topič, 02/2012), bylo vydáno odborné vyjádření NPÚ ÚOP HMP (nyní NPÚ ÚOP PR) čj. NPÚ-311/23331/2012, považující předložený návrh za vyloučený ze stejných důvodů. Podle našeho názoru musí být dle čl. 4 výše uvedené vyhlášky mimo jiné při přestavbě a modernizaci zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkové zóny (což předložený návrh nezohledňoval). Žadatel využil možnosti vyjádřit se k podkladům závazného stanoviska a vůči odbornému vyjádření NPÚ ÚOP HMP (čj. NPÚ-311/23331/2012) uplatnil námitky, ke kterým MHMP OPP přihlédl a neztotožnil se s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP HMP. Závazné stanovisko MHMP OPP čj. S-MHMP 137320/2012 posoudil návrh pro územní a stavební řízení za přípustné za devíti základních podmínek.

Následně byla předložena nová dokumentace se stejným záměrem, zpracována jinými autory než předchozí (DUR, Bc. Lenka Strouhalová, Ing. Jana Krupicová, Ph.D., 04/2013), avšak objemové řešení navrhované nástavby objektu o tři podlaží zůstalo zcela shodné. Názor NPÚ ÚOP HMP k návrhu trojpodlažní nástavby dotčeného objektu sice zůstával stále shodný, avšak podle tehdejší rozhodovací praxe respektoval ve svém vyjádření předchozí závazné stanovisko MHMP OPP. Proto odborné vyjádření NPÚ ÚOP HMP čj. NPÚ-311/43903/2013 posoudilo návrh jako realizovatelný za podmínek, které byly uvedeny v předchozím závazném stanovisku MHMP OPP.

Dále byla předložena revize (04/2013), která řešila umístění parkovacího zakladače pro 6 vozů přístupného ze současných garáží, která se z exteriéru vestavby neprojeví. Tento návrh byl posouzen odborným vyjádřením NPÚ ÚOP HMP čj. NPÚ-311/14184/2014 jako realizovatelný za podmínky a závazné stanovisko OPP MHMP čj. S-MHMP 153840/2014 jej posoudilo jako přípustný bez podmínek.

Návrh řešící změnu prosvětlení půdní vestavby byl posouzen odborným vyjádřením NPÚ ÚOP PR čj. NPÚ-311/50075/2014 jako přípustný za podmínky, stejně jako následným závazným stanoviskem OPP MHMP čj. S-MHMP 918094/2014, v této podmínce bylo řešeno provedení ateliérových oken.

V roce 2017 byla předložena nová objemová studie dvoupodlažní nástavby s podkrovím od nových autorů (Cuboid architekti, 12/2016). V tomto návrhu nebylo oproti předchozím navrženo zopakování atikových štítů, které kompletně ruší. Názor NPÚ ÚOP PR na takto předimenzovanou nástavbu zůstával stále stejný. Odborné vyjádření NPÚ ÚOP PR posoudilo nový návrh odborným vyjádřením NPÚ ÚOP PR čj. NPÚ-311/4200/2017 jako vyloučený. Ve vyjádření bylo uvedeno, že nástavba objektu, která srovnává svou úroveň se sousedním pětipodlažním objektem a naprosto mění charakter stávajícího domu je z pohledu památkové péče na území památkových zón neakceptovatelná. Vyšší dům čp. 375 v Lupáčově ulici je pětipodlažní s historickou nástavbou 5. NP, ryze účelové srovnávání domů s historicky vyšší zástavbou není na území památkové zóny akceptovatelné. Stávající výška čp. 314 naopak odpovídá výšce sousedního domu čp. 318 v Rokycanově ulici i zástavbě v protější straně Lupáčovy ulice. OPP MHMP vydal v této věci usnesení čj. S-MHMP 31826/2017, zastavil řízení, protože žadatel v určené lhůtě neodstranil vady žádosti.

Další návrh (Ing. Zdeněk Chlup, 6/2018) oproti předchozím řešil nástavbu jednoho plného podlaží do ulice a dvou podlaží směrem do dvora, byl tedy o podlaží nižší, než předchozí návrhy. I přesto však stále nesplnil požadavky NPÚ ÚOP PR na realizaci půdních nástaveb a vestaveb a proto byl

posouzen odborným vyjádřením NPÚ ÚOP PR čj. NPÚ-311/64464/2018 jako vyloučený, stejně jako následně vydaným závazným stanoviskem OPP MHMP čj. S-MHMP 1164079/2018, které posoudilo návrh jako nepřipustný.

Následně zpracovaná revize tohoto návrhu, která upravovala, např. velikost a osazení oken a nově zopakovala pozici a tvar atikových štítů a korunní římsy v navýšené úrovni, bylo vydáno odborné vyjádření NPÚ ÚOP PR čj. NPÚ-311/95495/2018, které posoudilo záměr jako vyloučený. Závazné stanovisko OPP MHMP nebylo vydáno.

Nyní předložená dokumentace (Ing. Zdeněk Chlup, 3/2019) je opět prezentována jako revize. Objemově je řešena shodně, upravena je např. velikost a rozmístění střešních oken, nově je navržena výměna stávajícího výkladce a dveří do komerčního prostoru v 1. NP nebo zachování domovního schodiště. Nově jsou doloženy detailní výkresy atikových štítů a říms, oken a dveří.

Jak již bylo uvedeno opakovaně v předchozích odborných vyjádřeních, důležitým zájmem památkové péče je udržet charakteristický historický vzhled objektů a střešní krajiny vč. rozmanité nivelity a podlažnosti jednotlivých objektů, která dokládá individuální stavební a konstrukční vývoj domů na území památkové zóny. Využití krovu je nutné provést citlivě, s ohledem na zachování podlažnosti, charakteru objektu a dodržení proporcí daných uličních fasád. Stávající dům sice prošel výraznými přestavbami, už samotný počet podlaží, který koresponduje také s okolní zástavbou v ulici Lupáčově i se sousedním domem čp. 318 v ulici Rokycanově, je podstatným charakterovým prvkem objektu nesoucím historickou stopu a je tedy nutné jej zachovat.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že zopakování atikových štítů a říms ve zvýšené pozici nemůže stanovisko památkové péče změnit, protože hlavním důvodem pro vyloučení bylo porušení stávající nivelity a podlažnosti nástavbou nového podlaží, která navybují jak uliční římsu, tak i hřeben, a mění tedy jak niveletu, tak podlažnost objektu.

Předložený návrh je v rozporu s režimem památkové ochrany s platným v daném území.

Ing. Zdeněk Chlup  
architekt

Příloha: dok.

Za správnost: Pohlová