



NÁRODNÍ  
PAMÁTKOVÝ  
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ  
PRACOVISŤE  
V PRAZE



MHMP082AY2X

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy	
Odbor památkové péče	
ČÍSLO JEDNACI:	MHMP
DORUČENO DNE:	- 3 -09- 2018
Počet listů dokumentu:	2
Počet listinných příloh:	1
Počet a druh nelistinných příloh:	PD
Převzal:	111

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

Váš dopis čj. / ze dne  
MHMP 1246435/2018/ 13. 8. 2018  
Sp. zn.  
S-MHMP 1164079/2018 Bíba

Naše čj.  
NPU-311/64464/2018

Vyřizuje / linka  
Mgr. Dolejská / 260

Spisový znak  
820.2

V Praze dne  
3. 9. 2018

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. Zdeněk Chlup, 6/2018) – nástavba  
bytového domu

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), vydává na žádost, kterou obdržel dne 14. 8. 2018, 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 krovy 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 z pórobetonových tvárníc YTONG se sedlovou střechou a s hřebenem navýšeným o 3,5 m ve stejné stopě na úrovni +18,900, sklon střechy do ulice jako stávající 32°, sklon střechy do dvora 16°;
- střešní krytina keramická pálená taška červené barvy;
- zateplení fasády nástavby, fasády nástaveb dle barevnosti nižších podlaží;
- prosvětlení nového podlaží směrem do ulice dřevěnými okny v členění dle oken nižších podlaží zasklené izolačním trojsklem;
- nová dvorní podlaží pavlačová, osazení vstupních dveří v úrovni 4. NP z pavlače do bytů prosvětlení podlaží směrem do dvora dřevěnými francouzskými okny a jednokřídlymi okny;
- prosvětlení střechy směrem do ulice střešními okny o velikosti 780 x 1600 mm;
- vytápění plynovým kotlem v každé jednotce, odvod spalin nad střechu;
- odstranění stávajícího domovního schodiště;
- odstranění nosných konstrukcí v přízemí a suterénu pro vybudování parkovacích zakladačů;

- opravu stávající fasády bez zateplení;
- nové klempířské prvky tmavě hnědé;
- napojení na stávající domovní rozvody;
- prodloužení sousedních kominů.

Z hlediska památkové péče je předložený návrh

### **vyloučený.**

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. Současná podoba veřejného interiéru je tristní. Z původních prvků se zde dochovalo pouze kamenné domovní schodiště se zábradlím, jedny původní dvoukřídle 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.

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 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 podle nezohledňoval). Žadatel využil možnosti vyjádřit se k podkladům závazného stanoviska a vůči odbornému vyjádření NPÚ ÚOP HMP (čj. NPÚ-311/23331/2012) uplatnil námítky, 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.

Později byla předložena nová dokumentace se stejným záměrem, zpracována jinými autory než předchozí dokumentace (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.

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

Později byla předložena nová objemová studie opět 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 třípodlažního 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.

Nyní předložený návrh řeší, oproti předchozím, nástavbu jednoho plného podlaží a dvou podlaží směrem do dvora, je tedy o podlaží nižší, než předchozí návrh, i přesto však stále neplní stanovené zásady na realizaci půdních nástaveb a vestaveb. Předložený návrh tvarově navazuje na předchozí řešení, tedy nastavuje čisté podlaží bez zopakování stávajících atik. Důležitým zájmem památkové péče je udržet charakteristický historický vzhled objektů a střešní krajiny vč. rozmanité nivelity a podlažnosti jednotlivých objektů, která dokládá stavební a konstrukční vývoj domů na území památkové zóny. Jak již bylo uvedeno v předchozím odborném vyjádření, 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.

Dalším charakterovým znakem určujícím tento objekt jsou atikové štíty, které určují základní proporce a vzhled objektu. Při případném řešení půdní vestavby se zachováním stávající úrovně římsy a hřebene, která by byla za jistých okolností akceptovatelná, je nutné uliční atikové štíty respektovat a zachovat.

Předložený návrh je v rozporu s režimem ochrany stanoveným pro dané území.

Ing. arch. Ondřej Šefců v. r.  
ředitel

Příloha: dokumentace

Za správnost: H. Stejskal

