



MHF.MPXP6BXQLT

1

dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne	Č.j.	Vyřizuje / linka	Datum
	MHMP 623083/2017	[REDACTED]	09.05.2017
	Sp. zn.		
	S-MHMP 867529/2016		Počet listů 19 / příloh 0

Věc: č.p.573, 574, 465, k.ú. Žižkov, Seifertova 11, 13, 15, Praha 3

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako 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., zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníka dotčené nemovitosti – [REDACTED] kterou podala [REDACTED] v zastoupení na základě plné moci ze dne 22.4.2016 o vydání závazného stanoviska ve věci

rekonstrukce a dostavby bytových domů, na č.p.573, 574, 465, k.ú. Žižkov, Seifertova 11, 13, 15, Praha 3, nemovitosti 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,

zahrnující celkovou rekonstrukci domu vč. výměny veškerých rozvodů, kotelny, revitalizaci fasád, výměnu oken a dveří, rekonstrukci pavlačí a nástavby a vestavby a rekonstrukci nádvoří:

varianta A)

- navýšení objektů o 1 plné podlaží do ulice,
- navýšení hřebene
 - čp. 573 navýšení hřebene z úrovně 238,21 na úroveň 240,43 tedy o 2,22 m,
 - čp. 574 z úrovně 238,18 na 240,43 o 2,25 m,
 - čp. 465 z úrovně 239,48 na 241,30 tedy o 1,82 m,

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
 Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
 tel.: Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
 e-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

- nástavbu směrem do dvora o jedno plné a jedno ustoupené podlaží s plochou střechou;
- prosvětlení uliční části v plném patře okny stejného typu a velikosti jako v nižších podlažích, v rovině střechy ateliérovými okny členěnými na 3 x 3 pole;
- prosvětlení dvorní části v první úrovni výplňovými prvky dle stávající fasády, v horní úrovni velkoplošnými prosklenými stěnami/francouzskými okny;
- nové řešení dvorních fasád – odstranění arkýře, osazení oken ve tvaru T a francouzských oken, osazení balkonů, u čp. 465 ponechání pavlačí;
- nástavbu stávajícího dvorního objektu s pultovou střechou o jedno plné a jedno ustoupené NP s plochou střechou, stávající hřeben na úrovni +237,48, nová plochá střecha na úrovni +240,51 tzn. navýšení o 3,03 m vč. navýšení dvoupodlažního objektu s pultovou střechou na dvoupodlažní objekt s plochou střechou, kompletní výměnu výplní a přístavbu balkonů se zábradlím;

varianta B)

- navýšení střešních hřebenů objektů o cca 1,8 m, konkrétně u čp. 573 na úroveň 240,01 tedy o 1,8 m, u čp. 574 na 239,79 tedy o 1,61 m, a u čp. 465 na 241,30 tedy o 1,82 m, v dokumentaci v širším pohledu neodpovídají poměry sousedních objektů;
- zachování uličních říms, změnu sklonu střechy do ulice;
- nástavbu plného podlaží a ustoupeného podlaží objektů směrem do dvora s plochou střechou;
- prosvětlení uliční části střech dvěma úrovněmi ateliérových oken členěnými na 3 x 3 pole;
- prosvětlení dvorní části v první úrovni otvory dle fasády, v horní úrovni velkoplošnými prosklenými stěnami/francouzskými okny;
- úpravu dvorních fasád, konkrétně u čp. 573 osazení francouzských oken ve všech osách, v 1. ose z pravé části fasády při pohledu ze dvora, ve 2. a 3 ose přístavba průběžných balkonů, 2. osa osazená dvěma francouzskými okny vedle sebe, ve 4. ose výtah, v 5. ose balkon, v 6. ose francouzská okna, u čp. 574 v první ose průběžný balkon od kraje objektu ke schodišťovému rizalitu, osazení dvou francouzských oken vedle sebe, ve 2. ose větší schodišťová okna typu T, ve 3. ose výtah, ve 4. ose balkony se dvěma francouzskými okny vedle sebe od výtahu ke kraji fasády, u objektu čp. 465 obnovení pavlačí s jednoduchým vertikálně členěným zábradlím, dvorní objekt viz var. A;

varianta C)

- navýšení úrovní hřebene objektů o cca 0,7 m, konkrétně u čp. 573 na úroveň 238,91 tedy o 0,7 m, u čp. 574 na 238,91 tedy o 0,73 m, a u čp. 465 na 240,20 tedy o 0,7 m;
- prosvětlení uličních částí střech ateliérovými okny ve spodní části střech členěnými na 3 x 3 pole (3 ks u čp. 573, 2 ks u čp. 574 a 3 ks u čp. 465) nad každým ateliérovým oknem ve druhé úrovni střechy pod hřebenem 2 menší okna;
- navýšení dvorních fasád o jedno plné podlaží, sklon střech v horní části zůstane zachován;
- úpravy dvorních fasád dle var. B bez navýšení druhé úrovně nástavby;
- nástavbu dvorního objektu u čp. 465 o 1 NP s plochou střechou na kótě +22,240, hřeben uličního objektu po navýšení na kótě +24,900, navýšení dvoupodlažního přístavku s pultovou střechou na dvoupodlažní objekt s plochou střechou, kompletní výměny výplní a přístavbu balkonů s vyzdívaným zábradlím

- propojení dvorů a vytvoření společné parkovací plochy po odstranění dvorních objektů;
- dopravní napojení stávající přes průjezd domem čp. 465/15;
- osazení nových otvorů v parterech objektů;
- přístavbu výtahů ke dvorním fasádám čp. 573/11, čp. 574/13, u čp. 465/15 vestavba výtahu do světlíku vedle schodiště;
- opravu fasád a společného interiéru dle původní podoby dle stratigrafického průzkumu:
 - čp. 573/11 nátěr uliční fasády v odstínu tm. šedé (RAL 7031, Baumit 0862) plastické prvky – šambrány, ostění dveří světle šedé (RAL 7047, Baumit 0867), dvorní fasády v odstínu sv. šedé (RAL 7047, Baumit 0864), dřevěná madla černohnědá RAL 7022, zed' a pilastry průjezdu světle šedivé (RAL 7047, Baumit 0448), profílance vč. hlavic pilastrů smetanově bílá (RAL 9001, Baumit 0399);
 - čp. 574/13 nátěr uliční i dvorní fasády v odstínu šedé (RAL 7047, Baumit 0867) vestibul a prostor schodiště v odstínu světlé barvy (RAL 9001/9002, Baumit 0398);
 - čp. 465/15 nátěr uliční fasády v odstínu tm. šedé (RAL 7005, Baumit 0922), plastické prvky sv. šedé RAL 7038, Baumit 0916) alt. celá plocha cihlově červená – pozdější vrstva (RAL 2001, Baumit 0501), okna z bytu na pavlač hnědá (RAL 8017), dvorní fasáda bez sond, interiéru průjezdu červená (RAL 2001, Baumit 0583), madla zábradlí černá (RAL 9004);
- výměnu oken, v uličních fasádách za repliky, výměnu dvorních oken za francouzská okna;
- výměnu dveří (původní povrchová úprava dveří na mostek čp. 574 dle sondážního průzkumu hnědý fládr, okna čp. 465 dle fotodokumentace hnědá, dveře do bytů hnědý fládr);
- kompletní rekonstrukci vnitřních prostor (podlahy, stěny, stropy), výměnu rozvodů, revitalizaci kotelny;
- napojení na technickou infrastrukturu stávajícími přípojkami;
- rekonstrukci stávajícího objektu ve vnitrobloku v úrovni 2. NP;

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:

příprava navrhovaných prací, uvedených ve variantě B a C, v rozsahu předložené projektové dokumentace pro územní řízení - rekonstrukce a dostavby bytových domů, na č.p.573, 574, 465, k.ú. Žižkov, Seifertova 11, 13, 15, Praha 3, kterou zpracoval [redacted] je z hlediska zájmů státní památkové péče **nepřípustná**.

příprava navrhovaných prací, uvedených ve variantě A, v rozsahu předložené projektové dokumentace pro územní řízení - rekonstrukce a dostavby bytových domů, na č.p.573, 574, 465, k.ú. Žižkov, Seifertova 11, 13, 15, Praha 3, kterou zpracoval [redacted] [redacted] 03/2016, je z hlediska zájmů státní památkové péče **přípustná za těchto podmínek:**

1. Příprava navrhovaných prací bude provedena podle varianty A.
2. Výtahy u dvorních fasád budou v prosklených šachtách s nátěrem konstrukce v neutrální šedé barvě.
3. Vzhled nových vstupních dveří do objektů bude odvozen od historického vzoru tj. od původních domovních dveří dochovaných v některém z domů pocházejících ze stejného období a postavených ve stejném stavebním historizujícím stylu.
4. V rámci opravy fasád bude zachován původní materiál fasád a narušené části v tomto materiálu budou doplněny. Základní plochy uličních fasád budou vyčištěny (zbaveny svrchních nátěrů), zednický opraveny. Fasádní nátěr bude proveden tak, aby se reliéf (plastická štuková výzdoba) nezalil barvou a zůstal ostrý. Odstraněny budou jen zvětralé části historických omítek. Zednické práce budou provedeny klasickou vápennou maltou, reliéfní prvky klasickým štukem. K obnově barevnosti bude použit nátěr na minerální bázi s minimem disperze (max. 3 – 4 %).
5. Otvory po odkouření od kamen WAW budou zaceleny v materiálu a struktuře dotčené části fasády a opatřeny nátěrem v odstínu této fasády.
6. Zábradlí balkonů bude subtilní kovové konstrukce, s nátěrem v neutrální šedé barvě. Zábradlí balkonů bude kotvené v ploše balkónové desky, nikoliv z jejího čela. Čela a boky balkonů resp. pavlače budou barevně sjednoceny s dotčenou fasádou tzn. nebudou barevně zdůrazňovány.
7. U objektu čp. 465 budou na pavlačích osazena okna a dveře na pavlač, nikoliv jenom francouzská okna.
8. Zábradlí pavlačí objektu čp. 465 bude osazeno fragmenty zachovaného litinového zábradlí a doplněno replikami.
9. Bude zpracován odborný posudek na posouzení stavu stávajících dřevěných špaletových oken uličních fasád, ve kterém bude specifikováno, která okna je možno pouze repasovat, a která je z důvodu jejich nefunkčnosti nezbytné vyměnit. Měněná, případně nedochovaná původní okna, budou nahrazena resp. doplněna replikami původních oken tj. dřevěnými špaletovými okny, včetně vnitřních křídel, se shodnou profilací rámu, členěním a způsobem otevírání. Vůči fasádě budou tyto nové výplně otvorů osazeny ve stejné hloubce. Nátěr oken bude vycházet ze sondáže na zjištění původní (historické) barevnosti.
10. Bude zpracován odborný posudek na posouzení stavu stávajících dřevěných oken a dveří dvorních fasád, ve kterém bude specifikováno, která okna resp. dveře je možno pouze repasovat, a která okna resp. dveře je z důvodu jejich nefunkčnosti nezbytné vyměnit. Měněná, případně nedochovaná okna resp. dveře, budou nahrazeny resp. doplněny replikami původních oken resp. dveří.
11. Dochované autentické prvky veřejného interiéru (podlahy, dveře, schodiště, litinové zábradlí) budou během stavby zachovány na místě a ochráněny před poškozením, případně repasovány. V případě prokázané nutnosti jejich náhrady budou tyto prvky provedeny jako repliky stávajících prvků.
12. Ateliérová okna budou mít subtilní kovovou konstrukci ev. dřevěnou konstrukci s oplechováním, tradičním členěním prosklených ploch na menší tabulky o rozměrech cca 600 x 800 mm, s osazením do střechy tak, aby jejich rámy vystupovaly nad rovinu střešní krytiny cca 100 mm, otvíravá pole pouze v dolní řadě a umístěna ob jedno pole. Rámy pevného zasklení budou mít vnější šířku cca 55 mm, prosklení polí z čirého skla. Konstrukce ateliérového okna a jeho oplechování budou opatřeny nátěrem v odstínu střešní krytiny.

13. Uliční a dvorní nástavby a ustoupená podlaží dvorních fasád budou opatřeny omítkou, jejíž povrch bude strukturou a barevností odpovídat struktuře a barevnosti stávající omítky dotčené fasády.
14. Zábradlí ustoupených podlaží dvorních fasád budou konstrukčně a barevně sjednocena se zábradlím balkónů dvorních fasád.
15. Velkoplošná okna ustoupených podlaží dvorních fasád budou vertikálně rozčleněna dle šířek oken v nižších podlažích.
16. Pultové střechy ustoupených podlaží dvorních fasád budou provedeny v pozinku nebo titan-zinku, budou barevně sjednoceny s keramickou krytinou dotčených střech a jejich sklon bude min. 5°.
17. Komíny budou omítnuty tradiční vápennou maltou a štukem a ponechány bez nátěru.
18. Pásky střešní krytiny u štítů jednotlivých objektů budou o šířce min. 1000 mm.
19. Zpevněná část dvorů bude provedena z kamenné žulové dlažby nebo betonových čtvercových nebo obdélníkových dlaždic v přírodním odstínu.
20. Dvorní boční křídlo čp. 465 bude sníženo o jedno podlaží.
21. Výplňové prvky u dvorního bočního křídla čp. 465, osazené nalevo od pavlačové části, budou všechny o stejné šířce.
22. Opěrné zídky a zdi v ploše dvora nebudou řešeny formou gabionových košů.
23. Bude zpracována podrobnější dokumentace u níže uvedených částí stavby, která bude MHMP OPP předložena v procesu vydání závazného stanoviska, v dalším stupni projektové dokumentace a to:
 - projektová dokumentace bouracích prací (technická zpráva, zaměření jednotlivých objektů, fotodokumentace)
 - detailní výkresová dokumentace stávajících (vzorových) a nových výplní v parterech objektů
 - sondážní průzkum barevnosti fasád, i ve vyšších patrech na plochách i profilovaných částech včetně říms, včetně návrhu nové barevnosti
 - detailní výkresová dokumentace dotvoření portálu u čp. 573 a parterů dotčených objektů dle původní (historické) dokumentace
 - návrh barevného řešení ploch stěn veřejných interiérů
 - detailní výkresová dokumentace navrhovaných balkónů a pavlačí
 - detailní výkresová dokumentace nových oken uličních fasád a oken stávajících (vzorových), včetně barevného řešení
 - detailní výkresová dokumentace nových oken a dveří dvorních fasád a oken a dveří stávajících (vzorových), včetně barevného řešení
 - detailní výkresová dokumentace původních (stávajících) a navrhovaných prvků veřejného interiéru
 - detailní výkresová dokumentace ateliérových oken
 - detailní výkresová dokumentace navrhovaných velkoplošných oken ustoupených podlaží dvorních fasád

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 16.5.2016 podána oprávněnou osobou žádost o vydání

závazného stanoviska k návrhu výše uvedené předmětné nemovitosti v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahovala následující doklady a podklady:

- kompletní projekt,

K žádosti nebylo doloženo: plná moc.

Proto MHMP OPP dne 2.6.2016 vyzval podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, žadatele, aby odstranil vady žádosti v termínu do 30 dnů od doručení výzvy. Současně ho poučil, že pokud ve stanovené lhůtě nebudou odstraněny vady žádosti, nebude se MHMP OPP žádostí o vydání závazného stanoviska dále zabývat.

MHMP OPP požádal dne 2.6.2016 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.

Výzva MHMP OPP byla žadateli doručena dne 3.6.2016. Účastník řízení doplnil dne 17.6.2016 podání o požadované doklady a podklady.

Dne 10.8.2016 a 5.9.2016 předložil žadatel upravenou dokumentaci.

MHMP OPP požádal dne 12.8.2016 a 7.9.2016 NPÚ ÚOP PR o zpracování písemného vyjádření k upravenému 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 ÚOP PR č.j. NPÚ-311/45026, 65038, 72260/2016 ze dne 6.10.2016, které MHMP OPP obdržel dne 6.10.2016. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje:

- návrh řešení půdní nástavby a vestavby a úpravy dvorních fasád ve variantách A a B za nerealizovatelné z těchto důvodů:

navýšení střešních hřebenů uličních objektů je z pohledu památkové péče s ohledem na klesající terén a úroveň okolních hřebenů možné akceptovat maximálně o cca 0,5 m. Varianta A počítá s navýšením o jedno plné podlaží směrem do ulice a navýšením hřebene o cca 2,2 m, varianta B počítá s navýšením hřebene o cca 1,8 m s nepřírozenou změnou tvaru střechy a prosvětlením dvěma úrovněmi ateliérových oken. Oba tyto návrhy jsou tedy z pohledu památkové péče naprosto nepřijatelné. Navýšení těchto objektů o jedno plné podlaží by naprosto narušilo přirozenou proporce historizujících uličních fasád, které jsou v tomto území vždy maximálně pětipodlažní. Předmětné objekty mají jasně určené proporce dané fasádou ukončenou hlavní římsou a sedlovou střechou v přirozeném sklonu, což je z pohledu památkové péče nutné respektovat, včetně začlenění do střešní krajiny. Výrazné navýšení úrovně hřebene se změnou sklonu střechy směrem do ulice by narušilo přirozenou podobu tradičních sedlových

střech a v chráněné střešní krajině by tedy působilo nevhodně. Osazení dvou úrovní ateliérových oken nad sebou je v tomto prostředí také nepřijatelné, protože prosvětlení střešních ploch je v památkových zónách možné pouze v omezené míře, aby byla zachována homogenita tradiční střešní krajiny.

- návrh na řešení půdní nástavby a vestavby, úpravy dvorních fasád dle varianty C a provedení ostatních prací za realizovatelné za následujících podmínek:
 1. *V dalším stupni projektové dokumentace bude k posouzení předložena dokumentace bouracích prací. Budovy ve dvoře budou před demolicí řádně zdokumentovány, jedno paré zaměření a fotodokumentace v tištěném provedení a na CD nosiči bude NPÚ ÚOP PR doručeno k archivaci.*
 2. *Výtahy u dvorních fasád budou v prosklených šachtách s neutrální šedou konstrukcí.*
 3. *Konkrétní návrh nových výplní v parterech objektů vč. okótovaných pohledů a řezů bude předložen k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace. Nové vstupní dveře budou provedeny dle svých historických vzorů z okolí.*
 4. *V rámci opravy fasád bude zachován v co největší míře původní materiál fasád a narušené části v tomto materiálu budou odborně doplněny. Základní plochy uličních fasád je nutné vyčistit (zbavit svrchních nátěrů), podle potřeby zednický opravit a fasádní nátěr provést tak, aby se reliéf (plastická štuková výzdoba) nezalil barvou a zůstal ostrý. Odstranit lze jen prokazatelně zvětralé části historických omítek. Zednické práce je třeba provést klasickou vápennou maltou, reliéfní prvky klasickým štukem. K obnově barevnosti bude použit nátěr na minerální bázi s minimem disperze (max. 3 – 4 %).*
 5. *Otvory po odkouření od kamen WAW budou zaceleny a posléze opatřeny nátěrem v odstínu dotčené fasády.*
 6. *Sondážní průzkum barevnosti bude po postavení lešení doplněn i ve vyšších patrech na plochách i profilovaných částech včetně říms.*
 7. *Na očištěné fasády budou nanесeny vzorky navržené barevnosti (odvozené od původního řešení) o velikosti cca 50 x 50 cm a budou posouzeny za přítomnosti zástupce NPÚ ÚOP PR.*
 8. *V souvislosti s rekonstrukcí fasád bude dotvořen portál čp. 573 a partery objektů dle původní plánové dokumentace.*
 9. *Plochy stěn veřejných interiérů budou provedeny v tradičním materiálu, barevné vzorky pro výmalbu budou posouzeny na místě za přítomnosti zástupce NPÚ ÚOP PR.*
 10. *Ve dvorním objektu u čp. 465 budou balkony max. hloubky 1200 mm a zábradlí balkonů bude subtilní kovové konstrukce.*
 11. *U dvorních fasád bude zachováno stávající členění s rizalitou, které budou ukončeny valbovou stříškou dle stávající, kterou je možno provést ve zvýšené poloze.*
 12. *Balkony dvorní fasády obj. čp. 573 budou pouze v krajních osách v šířce jednoho otvoru a nepřesáhnou hloubku rizalitu, u čp. 574 budou max. v jedné ose na šířku jednoho otvoru a hl. max. 1200 mm vedle výtahové šachty, ostatní okna budou ponechána v tradiční velikosti.*
 13. *U obj. čp. 465 budou na pavlačích osazena okna a dveře podle své funkce, tzn. nebudou zde osazena pouze francouzská okna.*

14. Zábradlí pavlačí obj. čp. 465 bude osazeno fragmenty zachovaného litinového zábradlí a doplněno replikami.
15. Původní dřevěná špaletová okna uličních fasád budou zachována a repasována vč. původní barevnosti, pouze v odůvodněném případě nemožnosti repase jednotlivých autentických výplní otvorů a v případě nedochování původních prvků, budou tyto prvky nahrazeny/doplněny přesnými replikami původních oken, tj. dřevěnými špaletovými okny, včetně vnitřních křídel, se shodnou profilací rámu, členěním a způsobem otevírání. Vůči fasádě budou tyto nové výplně otvorů osazeny ve stejné hloubce. Podrobná výkresová dokumentace původních a navrhovaných oken vč. okótovaných pohledů a řezů bude předložena k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace.
16. Původní dřevěná okna a dveře dvorních fasád budou pokud možno repasována a znovu osazena na místo, pouze v odůvodněném případě nemožnosti repase jednotlivých autentických výplní otvorů a v případě nedochování původních prvků, budou tyto prvky nahrazeny/doplněny přesnými replikami původních prvků. V případě dvorní fasády je možné akceptovat osazení jednoduchých oken. Podrobná výkresová dokumentace původních a navrhovaných oken vč. okótovaných pohledů a řezů bude předložena k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace.
17. Dochované autentické prvky veřejného interiéru (podlahy, dveře, schodiště, litinové zábradlí atp.) budou během stavby zachovány na místě a ochráněny před poškozením, případně repasovány nebo doplněny replikami a znovu použity v objektu (vstupní kazetové dveře veřejného interiéru, litinové zábradlí, dožilá dlažba atp.). Podrobná výkresová dokumentace původních a navrhovaných prvků bude předložena k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace.
18. Ateliérová okna budou subtilní kovové nebo dřevěné konstrukce, jejich podrobná výkresová dokumentace bude předložena k posouzení v dalším stupni projektové dokumentace. Prosvětlení horní části střechy je možné střešními okny o velikosti max. 600 x 600 mm.

s tímto doporučením: V předstihu odevzdání dalšího stupně projektové dokumentace doporučujeme konzultovat jednotlivé části projektu na NPÚ ÚOP PR.

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 17.10.2016 a k podkladům uplatnil tyto námitky:

1. Úvod:

Vlastník pozemků a objektů stojících na uvedených pozemcích se rozhodl objekty kompletně rekonstruovat. V rámci rekonstrukce vznikla idea využití prázdných půdních prostor bytových objektů pro půdní vestavbu. Řešení půdních vestaveb bylo zpracováno po konzultaci na NPÚ ve variantách s cílem dotvořit výškovou disproporci se sousedními výrazně vyššími objekty a vytvořit typickou stupňovitě klesající střešní krajinu na Žižkově s ohledem na umístění ve svahu. V rámci úprav

dispozic jednotlivých bytů v typických podlažích (dle současných hygienických standardů) dochází k jejich změnám. Jedná se především o přemístění koupelen dovnitř bytových jednotek umístěných původně na severních fasádách objektů v návaznosti na společné pavlače. V rámci nutnosti dostatečně prosvětlit obytné místnosti rozšířené o prostory původních WC a koupelen dochází k úpravě velikostí okenních otvorů a ve variantách jsou také přidány balkony pro zvýšení standartu jednotlivých bytových jednotek. Návrh se snaží artikulovat dvorní fasády tak, aby bylo možné rozeznat jednotlivé objekty od sebe a potvrdit tak přirozený rytmus činžovních domů v dané lokalitě. V detailu řešení jednotlivých fasád je kladen důraz na odkaz k typickému typologickému prvku v lokalitě - společným pavlačím. Dle současně platných stavebních předpisů a komfortu nových obyvatel objektů, jsou v každém bytovém domě navrženy nové výtahy. U objektu č.p. 15 je možné integrovat výtahovou šachtu dovnitř dispozice, u objektů č.p. 11 a 13 jsou výtahové šachty umístěné na fasádě a ve variantách integrované do logických, symetrických kompozic se záměrem očistit a zjednodušit stávající stav ovlivněný množstvím různých pozdějších stavebních zásahů. V rámci řešení dopravy v klidu je v rámci INP vytvořena zastřešená garáž společná pro všechny tři objekty, v rozsahu stávajících dvorních vestaveb ve špatném technickém stavu. Na sjednocené střeše garáže jsou vytvořeny předzahrádky pro byty ve 2.NP. Suterény a obchodní prostory v 1.NP zůstávají bez výraznějších dispozičních změn. Na všechny řešené objekty byl zpracován stavebně historický průzkum, který je součástí podané žádosti o vyjádření OPP MHMP. Závěry z tohoto průzkumu jsou zapracovány do předložené dokumentace.

2. Rekapitulace vývoje variant:

V procesu konzultace projektu s paní Mgr. Dolejskou - z oddělení garantů území, územního odborného pracoviště v hl. m, Praze, Národního památkového ústavu (dále jen NPÚ) vznikly celkově 3 varianty řešení, pracovně nazvané A, B a C. Varianta A je ideální představa klienta přestavby a nástavby objektů. Hmota budov se zvedá o podlaží a vytváří se i obytné podkroví. Tato varianta vznikla jako architektonická studie a byla klientem schválena jako podklad pro vytvoření dokumentace pro získání územního rozhodnutí. Po místním šetření a konzultaci s p. Dolejskou nám sdělila, že s navrhovaným řešením NPÚ nebude souhlasit a doporučila nám přepracovat řešení na variantu, kde pouze nadzvedneme výšku hřebene, ale zachováme šikmou střechu, zejména směrem do ulice. Při této konzultaci nebyl jasně definovaný limit, při kterém by bylo zvýšení hřebene akceptováno. Z tohoto důvodu projektant vytvořil variantu B, která směrem do ulice místo vloženého patra a pak šikmé střechy se zachovaným sklonem, změnil sklon stávající šikmé střechy a výšku hřebene jednotlivých objektů tak, aby byla zachována možnost do objemu střechy vestavět dvě podkrovní podlaží (horní podlaží je navrženo se sníženou sv. výškou místnosti. Výška římsy do ulice Seifertova zůstala beze změny. Směrem do dvora došlo k úpravě fasád u objektů č.p. 11 a 13 s ohledem na přiznání výtahů na fasádě a zmenšení a dokonponování navazujících balkonů. Celkové navýšení hřebene ve variantě B bylo cca 1,5 metru. Po prezentaci varianty B na NPÚ nám p. Dolejská sdělila, že je schopna akceptovat pouze navýšení hřebenů ve výšce 0,5 až 0,8 metru. Následně jsme se domluvili, že nebudeme měnit už odevzdanou variantu B, ale že vytvoříme variantu C. Tato varianta navyšuje hřebeny pouze o uvedených 0,5 až 0,8 metru. To má dopad do řešení i dvorní fasády, protože do objemu střechy už nelze

dostat 2 podkrovní podlaží, ale pouze jedno. K variantě C NPÚ vydal kladné stanovisko s podmínkami uvedenými ve vyjádření.

3. Reakce k zamítavému stanovisku k variantě A:

V odůvodnění vyloučení varianty A NPÚ uvádí: "navýšení objektů o jedno patro by naprosto narušilo přirozenou proporcii historizujících uličních fasád, které jsou v tomto území vždy maximálně pětipodlažní." Žižkov ve své dnešní podobě tak, jako i jiné podobné pražské čtvrti vznikal postupně v průběhu skoro století. Všechny fáze tohoto rozvoje lze na Žižkově doposud nalézt. Od malých 2 a 3 podlažních domků až k výstavním zdobeným bytovým domům. To dokládá postupný rozvoj čtvrtě, vizualizovaný růstem výšky objektů i růstem počtu podlaží. A tento rozvoj lze dokumentovat jak výstavbou nových vyšších objektů, tak i nastavováním objektů o patro nebo dvě. Kdyby poválečný stop-stav postupnému soukromému rozvoji lokality nezakonzervoval urbanistický stav ze čtyřicátých let 20. století, probíhalo by postupné nastavování a přestavování plynule postupně až do dnešních dnů. Z tohoto pohledu vnímáme nastavování domu na Žižkově jako přirozený rozvoj města, pouze přerušovaný. I když většina domů v lokalitě má 5 nadzemních podlaží, není to absolutní. V památkové zóně Žižkov existuje mnoho objektů 6 podlažních a dokonce i 7 podlažních. 2 takové domy dokonce v tom samém uličním bloku, přímo sousedící s objektem Seifertova 15. Rozdíl mezi objektem Seifertova 15 a Seifertova 17 je tak výrazný, že navýšením objektu Seifertova 15 by se rozdíl dorovnaly a městský blok by získal přirozenější celkovou proporcii, postupně rostoucí do výšky, reagující na zvedání terénu ulice Seifertova. Dopad navýšení dokládáme v příloze pohledy před a po navrhovaných stavebních úpravách na danou část bloku.

4. Reakce k zamítavému stanovisku k variantě B:

V odůvodnění vyloučení varianty B NPÚ uvádí: "výrazné navýšení úrovně hřebene se změnou sklonu střechy směrem do ulice by narušilo přirozenou podobu tradičních sedlových střech a v chráněné střešní krajině by tedy působilo nevhodně," V rámci navýšení hřebene o cca 1,5m dochází ke změně sklonu střechy směrem do ulice o r (původní sklon 32° - navržený sklon 39°). V rámci terénního průzkumu činžovních domů v lokalitě Žižkov můžeme konstatovat, že sklony střech jednotlivých sousedících domů nejsou vždy stejné (viz. obrazová příloha). Sklony střech jsou ovlivněny především typem objektu (dvoutrakt, třítrakt), velikostí parcely, výraznou morfologií lokality, atd. V rámci zachování výšky římsy směrem do ul. Seifertova a možnosti plnohodnotné vestavby do podkroví v rozsahu dvou podlaží se tato varianta jeví jako vhodná. Při navýšení hřebene v této variantě zůstanou hřebeny všech tří řešených objektů (č.p: 11, 13, 15) pod úrovní hřebenů sousedních objektů (č.p. 9, 17). Osazení dvou úrovní ateliérových oken směrem do ulice Seifertova je navrženo z důvodu dostatečného proslunění a prosvětlení obytných místností v podkroví. Střešní okna o velikosti 600/600mm není pro prosvětlení obytných místností v podkroví dostatečné. Navýšení dvorní části objektu č.p.15 vychází ze stávajícího stavu, kde je dvorní trakt a objekt směrem do ulice stejně vysoký. Návrh mění sedlovou střechu za ustupující patro jako součást nového architektonického ztvárnění dvorního traktu. Pozemek je směrem k severu ve výrazném svahu, a proto je již stávající stav řešený jinak než u obdobných dvorních traktů činžovních domů na Žižkově.

5. Reakce k podmínkám uvedeným k variantě C:

Podmínka 1

Podmínku v plném rozsahu akceptujeme.

Podmínka 2

Výtahové šachty u objektů č.p. 11 a 13 jsou navrženy jako integrované do fasády a je možné je ve všech variantách částečně prosklít s ohledem na konstrukční řešení výtahové šachty a navazujících balkonů. Povrchová úprava všech pohledových částí fasády vychází z provedených SHP a bude řešena v další fázi projektové dokumentace a poté vzorkována při realizaci.

Podmínka 3

Konkrétní návrh nových výplní v parterech objektů bude předložen v dalším stupni dokumentace. Nové vstupní dveře budou provedeny dle svých historických vzorů z okolí.

Podmínky 4, 5, 6, 7

Podmínku v plném rozsahu akceptujeme.

Podmínka 8

Akceptujeme požadavek na dotvoření portálu čp. 573 (sloupy nebo pilastry.). Partery objektů jsme navrhli jako moderní prvky v historizující fasádě. Všechny nově navržené otvory v parteru respektují rytmické i proporční členění fasády. Jako doklad stavebního vývoje vnímáme jako správné, přiznat současné stavební úpravy soudobých architektonickým jazykem v kontrastu s pokleslými stavebními řešeními posledních 50. let. Proto žádáme o vypustění požadavku na ztvárnění parteru historizující formou a ponechání řešení prezentované v projektu.

Podmínka 9

Podmínku v plném rozsahu akceptujeme.

Podmínka 10

Balkony v projektové dokumentaci mají hloubku 1200 mm. V projektu navrhujeme plné zábradlí ve stejném materiálu jako objekt samotný. Díky tomu je vizuálně potlačen vertikální dojem otvorů na balkony (tzv. francouzských oken). Plné zábradlí tak vizuálně nahrazuje parapety oken, čím se blížíme žádané proporci otvorů žižkovských dvorních fasád. Proto navrhujeme tuto podmínku vypustit.

Podmínka 11

Dvorní fasády se s ohledem na dispoziční změny v interiéru mění. Rozsah změn je řešen ve variantách - integrování výtahových šachet do fasád s balkóny, které evokují pavlače, nebo rozšíření stávajících rizalitů a přidání navazujících balkonů v logice symetrie fasád. Podmínku ukončení rizalitu u čp. 13 valbovou střechou navrhujeme vypustit z důvodů architektonické kompozice dvorní fasády.

Podmínka 12

Dvorní fasády se s ohledem na dispoziční změny v interiéru mění. Rozsah změn je řešen ve variantách - integrování výtahových šachet do fasád s balkóny které evokují pavlače, nebo rozšíření stávajících rizalitů a přidání navazujících balkonů v logice symetrie fasád. Podmínku tak jak je specifikována v tomto bodě navrhujeme vypustit z důvodů architektonické kompozice dvorní fasády.

Podmínka 13

Podmínku v plném rozsahu akceptujeme,

Podmínka 14

Zábradlí pavlačí obj. čp. 465 bude osazeno fragmenty zachovaného litinového zábradlí doplněné o ocelovou konstrukci ztužující stávající nosnou konstrukci pavlačí.

Podmínka 15

Z důvodu zvýšení komfortu budoucích uživatelů stavby, tepelně technických a akustických požadavků navrhujeme nahrazení stávajících oken uliční fasády replikami.

Podmínka 16

Podmínku v plném rozsahu akceptujeme.

Podmínka 17

Podmínku v plném rozsahu akceptujeme.

Podmínka 18

Podmínku akceptujeme v rozsahu řešení první řady ateliérových oken. Druhá řada střešních oken ve velikosti max. 600/600mm není dostačující pro dostatečné proslunění a prosvětlení obytných místností v podkroví a proto navrhujeme buď osazení obdobných ateliérových oken jako v první řadě v menším rozsahu, nebo případně střešní formáty standardního formátu užívaných pro obytné místnosti (například 800/1600mm).

6. Závěr:

Stavební záměr investora (Pražská správa nemovitosti) procházel dlouhým vývojem a vychází ze snahy o výrazné zlepšení stavu majetku v jeho vlastnictví. Investor působí na českém trhu s nemovitostmi již dlouhou dobu a má za sebou několik velmi kvalitních realizací oprav stávajících činžovních domů, mimo jiné v lokalitě Žižkov, kde má společnost také své sídlo. Architektonická studie zpracovaná ateliérem edit architects s.r.o., který také sídlí na Žižkově, byla předem konzultována s OPP MHMP tak i s NPÚ. Dle požadavků NPÚ byl zpracován Stavebně technický průzkum pro všechny tři objekty v požadovaném rozsahu a jeho zjištění byla bez výhrady zapracována do dokumentace DÚR. Bylo provedeno místní šetření dle požadavků NPÚ. V rámci diskuze nad některými částmi stavebního záměru, došlo ke zpracování tří variant, ve snaze dosáhnou shody nad zachováním charakteru činžovních domů, v kombinaci s požadavky na změnu uživatelského standartu jednotlivých bytových jednotek. Z hlediska navýšení jednotlivých objektů navrhujeme ke schválení variantu A, která dle našeho názoru nejlépe odpovídá architektonicky i z pohledu funkčního využití objektů, V případě dvorních fasád objektů č.p. 11 a 13 navrhujeme nejvhodnější řešení hledat v další fázi projektové dokumentace.

Dne 5.1.2017 požádal žadatel o přerušení řízení o 60 dní z důvodu úpravy dokumentace.

Dne 24.1.2017 doplnil žadatel upravenou dokumentaci spočívající v redukci prosklených ploch do obytných místností (nově snížení některých parapetů pouze v šíři stávajících okenních otvorů), redukci počtu balkonů, zanechání některých původních malých větracích okének na WC, přistavění výtahových šachet v přiznaných částečně prosklených šachtách ve fasádách a zvýraznění římsy ve styku původní fasády a nástavby.

MHMP OPP dne 27.1.2017 požádal NPÚ ÚOP PR o zpracování písemného vyjádření k této upravené dokumentaci v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

K této upravené dokumentaci bylo vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č.j. NPÚ–311/7890/2017 ze dne 21.2.2017, které MHMP OPP obdržel dne 21.2.2017. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za nerealizovatelné zejména z těchto důvodů:

Úprava dvorních fasád by měla akceptovat jejich morfologii, tedy především zachovat členění se schodišťovými rizality vč. jejich zastřešení a mělo by také respektovat tradiční velikosti a členění otvorů. U objektů čp. 573 a 574 návrh předkládá uniformní řešení bez ohledu na jejich odlišný dochovaný charakter.

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 8.3.2017, a k podkladům uplatnil tuto námitku:

Zpracovatel potvrzuje své předchozí vyjádření k projektové dokumentaci ze dne 17.10.2016. Na základě konzultací a z nich vzešlých požadavků byly provedena úprava dvorních fasád.

MHMP OPP námitky k variantě A akceptuje, k variantě B neakceptuje z důvodů níže uvedených a k variantě C akceptuje částečně.

Dne 27.2.2017 doplnil žadatel projektovou dokumentaci spočívající v ponechání pásů střešní krytiny u štítů jednotlivých objektů. Vzhledem k tomu, že tato úprava je jenom dílčí a v rovině střechy, upustil MHMP OPP od žádosti o zpracování písemného vyjádření k této úpravě, neboť tato úprava nemá zásadní vliv na celkové řešení prezentované ve variantě A, kterou odborná organizace vylučuje jako celek.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že příprava navrhovaných prací, uvedených v předloženém návrhu dle varianty A, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínek uvedených v závazném stanovisku.

Předmětné objekty čp. 573/11 a 574/13 s novorenesančními uličními fasádami byly vystavěny v roce 1887 pravděpodobně stejným stavitelem (členění fasád na sebe navazuje). Objekt čp. 465/15 byl postavený v roce 1873 stavitelem Josefem Kutinou, je pavlačovým domem a sestává z uličního a dvorního pětipodlažního křídla s valbovou střechou. Dvorní křídlo bylo přistavěno v 80. letech 19. století (autorem plánů tohoto křídla byl Jan Preller). Podle plánů z roku 1887 byla fasáda dvorního křídla navržena v novorenesančním tvarosloví s bosáží, rustikou a sloupovým řádem a ještě s dalším dvorním křídlem spojeným s tímto podkovovitým schodištěm, ale tato varianta nebyla realizována. Činžovní domy v Seifertově ulici jsou součástí kvalitní kompaktní blokové zástavby, ovlivněné svažitém terénem, budované od konce 19. století. Ve vnitrobloku je dnes ukrytý vrch Malého Vítkova, jenž je zcela obestavěný činžovnými domy.

Předmětem ochrany ve smyslu čl. 3, písm. a) a b) vyhlášky hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb., o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany, jsou v tomto případě historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, charakter objektů, architektura objektů a jejich exteriér a veřejný interiér vč. řemeslných a uměleckořemeslných prvků, urbanistická struktura a panorama památkové zóny v blízkých i vzdálených pohledech. Památková hodnota budov blokové zástavby spočívá v sourodém začlenění do jednotně koncipované urbanistické struktury tradiční blokové zástavby Žižkova, vzniklé na konci 19. století. Dotčený vnitroblok je v současnosti zastavěn objekty různého stáří a stavebně-technického stavu. Dvorní budovy jsou využívány ke skladovým, komerčním a parkovacím účelům, některé jsou obytné. Ve shodě s terénem, který výrazně stoupá severovýchodním směrem, stoupá také zmíněná vnitrobloková zástavba. Prostor dvora je v převážné ploše zastavěn, případně pokryt dlažbou nebo betonem. V severní části pozemku u hranice se sousedem jsou na terénních vyvýšeninách zatravněné plochy sloužící jako zahrádky (přístupné po charakteristických venkovních schodištích).

Návrh na rekonstrukci, nástavbu a půdní vestavbu dotčených objektů byl rámcově konzultován na MHMP OPP. V rámci této konzultace bylo konstatováno, že navýšení střešních hřebenů uličních objektů je z pohledu památkové péče s ohledem na klesající terén a úrovně okolních hřebenů možné předběžně akceptovat s tím, že konkrétní navýšení bude možné relevantně posoudit až v rámci předložené projektové dokumentace, kde teprve bude možné stanovit případná omezení či limity. Žadatel v rámci návrhu zpracoval tři různé varianty (A, B, C) řešení nástaveb jednotlivých budov.

Varianta B předkládá v hlavních bodech navýšení střešních hřebenů objektů o cca 1,5 m se zachováním výšky uličních říms, změny sklonů střech do ulice s prosvětlením uličních částí střech dvěma úrovněmi ateliérových oken a navýšení dvorních fasád o jedno plné podlaží včetně ustoupených podlaží s plochou střechou. Úprava dvorních fasád spočívá zejména v osazení francouzských oken, přístavbě balkonů a u objektu čp. 465 obnovení pavlačí. Změny sklonů střech se negativně projevují jak v nepřírozeném poměru uličních střešních ploch vůči plochám fasád dotčených domů, tak ve vazbě na sklony střech navazujících sousedních objektů. Rovněž prosvětlení uličních částí střech dvěma úrovněmi ateliérových oken představuje nepřírozené a ahistorické řešení, které nemá v památkové zóně obdobu a narušuje homogenitu tradiční střešní krajiny. Za nevhodné pro architektonické řešení dotčených objektů lze také hodnotit ploché střechy ustoupených podlaží bez ponechání části sedlové střechy u hřebene do dvora, které zcela mění charakter dvorních částí střech. Pro tyto výše uvedené hlavní důvody není proto pro MHMP OPP varianta B akceptovatelná.

Varianta C předkládá v hlavních bodech navýšení úrovní hřebene objektů o cca 0,7 m se zachováním výšky uličních říms, prosvětlení uličních částí střech ateliérovými okny ve spodní části střech a navýšení dvorních fasád o jedno plné podlaží. Úprava dvorních fasád spočívá zejména v osazení francouzských oken, přístavbě balkonů a u objektu čp. 465 obnovení pavlačí. Změny sklonů střech sice nejsou v této variantě ve srovnání s variantou B tak výrazné, ale přesto i zde je možné vysledovat nárůst ploch střech vůči stávajícím fasádám, kdy se střešní plochy negativně zdůrazňují na úkor

reprezentativních uličních fasád. Za ne zcela ideální lze hodnotit rovněž prosvětlení uličních částí střech, kdy ateliérová okna na jednotlivých objektech jsou svojí spodní hranou osazena ve výrazně různých výškách od uličních říms, což, společně s dalšími „sduženými“ střešními okny kopírujícími svou polohou svislé hrany ateliérových oken, nepřispívá k vyváženému situování výplňových prvků ve střešní krajině na sebe navazujících domů. Přestože za pozitivní lze ve variantě C vnímat ponechání vrchní části sedlových střech u hřebene do dvora, v celkovém kontextu navržených změn vůči stávajícímu stavu není z důvodů výše uvedených tato varianta pro HMMP OPP akceptovatelná.

Varianta A, po úpravě ze dne 27.2.2017, předkládá v hlavních bodech navýšení objektů resp. říms o jedno plné podlaží do ulice, navýšení hřebenů o cca 250 cm, zachování sklonů střech do ulice, prosvětlení uličních částí střech ateliérovými okny, navýšení dvorních fasád o jedno plné podlaží a ustoupených podlaží s plochou střechou se zachováním části sedlové střechy pod hřebenem. Úprava dvorních fasád spočívá zejména v osazení replik původních historických oken dvorních fasád a francouzských oken v místě balkónů a pavlačí, přístavbě balkónů a výtahových šachet ke dvorním fasádám a u objektu čp. 465 obnovení pavlačí. MHMP OPP se neztotožňuje s názorem NPÚ ÚOP PR, že „navýšení těchto objektů o jedno plné podlaží by naprosto narušilo přirozenou proporci historizujících uličních fasád, které jsou v tomto území vždy maximálně pětipodlažní“. Toto tvrzení odborné organizace nepovažuje MHMP OPP za pravdivé, neboť jen pár desítek metrů od řešených objektů lze nalézt na ulici Seifertova několik šestipodlažních objektů jako např. dům č.p. 1021, č.p. 566, č.p. 557 nebo č.p. 495. Není také, při pohledu na stávající stav objektů v ulici Seifertova, zřejmé, co považuje odborná organizace za „jasné proporce“ fasád a „přirozený sklon“ střech, neboť to NPÚ ÚOP PR nijak blíže nespecifikuje. I navýšením objektů o jedno podlaží budou mít dotčené domy jasné proporce fasády dané výškou od paty domu až po novou uliční římsu. Na rozdíl od variant B a C však nedochází navýšením domů o jedno uliční podlaží k potlačení reprezentativní uliční fasády ve prospěch nové střechy. Rovněž není jasné, proč ve variantě A navržená sedlová střecha do ulice a část sedlové střechy u hřebene směrem do dvora ve sklonu stávající sedlové střechy by nemohla být „začleněna“ do střešní krajiny, když v dotčeném a sousedním vnitrobloku se kromě sedlových střech nacházejí také rovné resp. pultové střechy, tzn. že střešní krajina těchto vnitrobloků není úplně intaktní, k čemuž také MHMP OPP při posuzování návrhu přihlédl.

MHMP OPP provedl obhlídku stavby a se stávajícím stavem se dostatečně obeznámil. Návrh na svém pracovišti několikrát konzultoval a připomínkoval s tím, že ve snaze získat širší názorové spektrum na předkládaný návrh, byly jednotlivé varianty předloženy na poradě specializovaných odborných pracovníků odboru. Varianta B byla jednoznačně vyloučena a při porovnávání variant A a C se výše uvedení specializovaní odborní pracovníci nakonec přiklonily k variantě A, která se jeví jako koncepčnější a propracovanější s tím, že budou ještě provedeny úpravy ve dvorní části střechy osazením pásů keramické krytiny o šířce cca 1000 mm při štítech jednotlivých dotčených objektů, což žadatel splnil doložením upravené dokumentace dne 27.2.2017. Další detaily řešení budou potom dořešeny formou podmínek ve výroku závazného stanoviska, což se také stalo. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že akceptování varianty A nebylo věcí jednoho odborného pracovníka, ale že se jedná o názor širšího odborného pléna v rámci odboru.

Rozhodování MHMP OPP o přípustnosti návrhu, na rozdíl od konzervativního přístupu NPÚ ÚOP PR, bylo vedené snahou o nalezení kompromisu mezi zachováním základních atributů stávajících objektů po realizaci nástaveb a snahou vedoucí ke zhodnocení a kultivaci stávajícího stavu, což vnímá MHMP OPP jako celospolečenský zájem.

Návrhy půdních nástaveb se staly z širšího celospolečenského hlediska všeobecně sdílenou normou využití střešních partií objektů. Historie nástaveb spadá daleko do minulého století a při procházce památkovou zónou (a nejen památkovou zónou), se s fenoménem nástaveb provedených v minulosti lze setkat na každém kroku. Právě rozmanitost zástavby, daná i různorodou výškovou hladinou, která se měnila a upravovala v průběhu jednotlivých časových period vývoje města, vtiskla městu a jeho jednotlivým městským částem osobitý výraz, tolik ceněný jak odbornou, tak laickou veřejností. Historie ukazuje, že samozřejmě ne všechno se povedlo, ale to ještě není důvod, aby nástavby jako takové byly zatracovány. Nicméně to také neznamená, že každý objekt musí mít střešní nástavbu. Problematika střešních nástaveb je velmi složitá a nevděčná. To, co je pro jednoho zajímavý architektonický počín, může být pro druhého degradace stavby. Přestože MHMP OPP vyvíjejí maximální úsilí směřované k ochraně kulturních hodnot, jak jednotlivých objektů, tak celých oblastí, bylo by naivní se domnívat, že je reálné 100% zachování původního resp. stávajícího charakteru jednotlivých lokalit. Není pochyb o tom, že každá doba se nějakou formou zapsala do stavební historie města, někdy více, jindy méně vhodnou, což je ale věcí subjektivního pohledu každého jedince. Bylo by krátkozraké se domnívat, že současná doba zachová pietně stávající stav bez jakýchkoliv stavebních změn ve struktuře města. Město je živý organismus, a není ho možné jednostranně zakonzervovat pro stávající i budoucí generace. Najít rovnováhu mezi záchranou stavebního odkazu našich předků a soudobými potřebami obyvatel města je složitý a náročný úkol. Není možné celou problematiku zjednodušovat a zatracovat. MHMP OPP nahlíží na každý objekt jako na „originál“, který je charakteristický svou jedinečností danou situováním v dotčené lokalitě, začleněním do urbanistické struktury, stářím objektu, hmotovým, tvarovým, materiálovým a barevným řešením, ale také detaily, které dokumentují stavební a architektonický styl doby vzniku dotčeného objektu. Není tedy možné problematiku nástaveb paušalizovat a všechny nástavby vyloučit.

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

1. Žižkov ve své dnešní podobě vznikl postupně v průběhu téměř století. Všechny fáze tohoto rozvoje lze na Žižkově doposud nalézt a to od výstavby malých domků až k výstavbě bytových domů. To dokládá postupný rozvoj této čtvrtě charakterizovaný růstem jak výšky objektů, tak i růstem počtu podlaží, jehož součástí bylo i nastavování objektů o jedno nebo někdy i dvě patra. Nastavování domů na Žižkově lze proto vnímat jako přirozený rozvoj města a reakci na potřebu nových bytů. Navýšením objektů se zmenší stávající negativní výškové rozdíly ve vztahu k navazujícímu domu Seifertova 17 s tím, že dotčený blok získá přirozenější celkové proporce a postupně rostoucí výšky budou reakcí na zvedání terénu ulice Seifertova.
2. Podmínka je stanovena k potlačení vizuálního účinku konstrukce výtahové šachty a k jejímu nekonfliktnímu začlenění do exteriéru domu.

3. Prioritou památkové péče je zachování a obnova původních prvků, neboť jsou nedílnou exteriéru a mají hodnotu historického dokumentu dokládajícího technickou úroveň řemesel své doby. Vstupní dveře do domu jsou v prostředí památkové zóny jedním ze zásadních prvků utvářejících vnější vzhled objektu. Pro udržení autentického architektonického výrazu a prostředí objektu je nutné, aby nové prvky byly svým umístěním, vzhledem a provedením nerušivým doplněním historického exteriéru.
4. Při opravě pláště dotčených domů je pro zachování jejich autentického dobového vzhledu a rázu nejvhodnější obnovit původní materiálové řešení včetně barevnosti. Aplikací minerálního (silikátového) nátěru bude udržena charakteristická struktura povrchu historických částí omítek, umožněno sjednocení barevnosti povrchů zachovaných a nových částí omítek, odvětrávání do ní proniknuvší vlhkosti, optické vlastnosti omítnutých ploch. U doplňování chybějících či poškozených ploch je nutno dbát na přesné technologické postupy a dodržení struktury i barevnosti použitých materiálů. Navrhované práce jsou směřovány ke zlepšení stavebnětechnického stavu budovy, zhodnocení funkčnímu i estetickému. Při obnově průčelí domu je třeba postupovat citlivě, aby byl zachován jeho historický ráz a udržena jeho památková hodnota.
5. Nefunkční otvory pro odkouření plynových topidel by působily ve fasádách rušivě a hyzdily by je, proto je žádoucí je zacelit a opatřit nátěrem v barvě nátěru dotčené části příslušné fasády.
6. Prostým a subtilním tvaroslovím zábradlí zajišťujícím jeho maximální transparentnost a jeho barevně neutrálním nátěrem je třeba dosáhnout toho, aby toto zábradlí působilo v dvorním průčelí co možná nejméně nápadně a rušivě a odpovídalo jeho historickým vzorům.
7. Pro zachování tradičního charakteru pavlačí je žádoucí, aby byly dveřmi osazeny pouze vstupy do jednotek, okna by měla být provedena ve stávající velikosti a členění (případně osazena původními okny).
8. V domě se v úrovni první pavlače dochovalo i původní litinové zábradlí, proto je při rehabilitaci nutné z tohoto stavu vycházet, původní zábradlí zachovat a ostatní doplnit replikou.
9. Okna jako taková mají pro vzhled stavby a pro uchování neporušeného průčelí snad vůbec největší význam, navíc jsou součástí historického vybavení budovy. V tomto případě se jedná o řemeslně hodnotné truhlářské prvky vyvážených poměrů a subtilní konstrukce, které si zaslouží individuální přístup k jejich rehabilitaci. Okna by se měla vždy průběžně opravovat tak, aby se maximálně prodloužila jejich životnost. Poškozená místa by měl vyspravit zkušený truhlář. Výměna za nové prvky je možná až v krajním případě, po vyčerpání všech možností oprav.
10. Posláním památkových zón je zachovat a trvale chránit kulturně historické a urbanisticko architektonické hodnoty vybraných částí území hl. m. Prahy, k nimž okna a dveře, jakožto jeden z důležitých výrazových prostředků, bezesporu patří. Klasická dřevěná okna a dveře jsou v prostředí památkové zóny jedním ze zásadních prvků utvářející vnější vzhled domu, neboť tyto prvky mají typické proporce rámu a prosklených ploch, typickou profilaci a výraz ale i hloubku, jsou nedílnou součástí historické fasády domu, kterou je nutno obnovit v jejím původním výrazu, tj. včetně technologicky shodně provedených okenních výplní.
11. Hodnota dotčených interiérů spočívá v jejich architektonickém výrazu, ale i v autentičnosti použitých prvků, je tedy nezbytné veškeré dochované

- uměleckořemeslné prvky a detaily zachovat a rehabilitovat. Preferencí památkové péče je očištění od nevhodných úprav provedených v minulosti a rehabilitace prostor i jednotlivých prvků a návrat k původnímu stavu.
12. Velkoplošná ateliérová okna odvozená od jejich historických předloh jsou pro střechy dotčených domů akceptovatelná, při správné velikosti a členění plochy s architekturou s domů souznějí. Všechny nové architektonické a konstrukční prvky v exteriéru je třeba provést tak, aby do nich byly nerušivě integrovány a byl zachován jejich historický architektonický ráz.
 13. Hodnota dotčených fasád spočívá zejména v jejím materiálovém, architektonickém a estetickém ztvárnění. Při nástavbě dotčených domů je pro zachování jejich autentického dobového vzhledu a rázu nevhodnější respektovat i původní materiálové řešení stávající omítky včetně její barevnosti. Zachováním původní resp. stávající barevnosti fasád na nových prvcích lze přispět k uchování památkové a vypovídací hodnoty objektů jako celku.
 14. Tato podmínka je stanovena z důvodu jednotného optického působení těchto prvků v dotčených fasádách.
 15. Všechny nové architektonické a konstrukční prvky v exteriéru je třeba provést tak, aby do nich byly nerušivě integrovány a byl zachován jejich historický architektonický ráz.
 16. Pro udržení autentického architektonického výrazu a prostředí objektu je nutné, aby nové prvky, v daném případě pultové střechy ustoupených podlaží dvorních fasád, byly svým vzhledem a provedením nerušivým doplněním historického exteriéru domu a celého urbanistického celku.
 17. Omítky komínů bez nátěrů jsou na střechách historických objektů v dané lokalitě památkové zóny charakteristické, což je třeba respektovat.
 18. Ponechání pásů střešní krytiny u štítů jednotlivých objektů přispěje k bezkonfliktnímu začlenění navrhovaných ustoupených podlaží do střešní krajiny dotčeného bloku domů a zachování a vnímání geometrie původních ploch sedlové střechy.
 19. Dlažba ve musí být stylovým doplněním řešeného prostoru tzn. že typ, velikost, barevnost a dekor dlažby ve zmíněných prostorách musí odpovídat historickým vzorům.
 20. Dvorní objekt by se navýšením prakticky srovnal na úroveň uličního objektu, což není ve svažitém prostoru z pohledu památkové péče žádoucí. Místní dvorní zástavba má doplňkový charakter a měla by tedy dodržovat také nižší úroveň střech, než mají uliční objekty, aby byla zachována tradiční struktura zvlněné žižkovské střešní krajiny, ve které dvorní objekty nekonkurují uličním.
 21. Při osazování výplňových prvků je nutné dbát na to, aby byla zachována kontinuita klasických postupů aplikovaných na dvorních fasádách v rámci památkové zóny, tj. sjednocení šřek výplňových prvků v dotčené fasádě, díky které bude zajištěn optimální estetický dojem z rekonstruovaných fasád.
 22. Tato podmínka byla stanovena pro bezkonfliktní začlenění dotčených prvků do dotčeného dvora.
 23. Pro objektivní posouzení a porovnání stávajících resp. nových výplňových prvků neměl MHMP OPP s ohledem na předložený stupeň projektové dokumentace k dispozici projektovou dokumentaci s dostatečnou vypovídající hodnotou a proto byla stanovena tato podmínka.

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 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **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. 3 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. 4 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

Mgr. Jiří S k a l i c k ý
ředitel odboru

otisk úředního razítka

Rozdělovník:

Doručuje se prostřednictvím datové schránky

- 

Na vědomí

- O Vys ÚMČ Praha 3
- NPÚ HMP