

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. arch., MgA. Ondřej Goetz**

**MHMP 519957/2022**

**236 002 431**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

**S-MHMP 81397/2022**

Datum:

**24.08.2022**

### ROZHODNUTÍ

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 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníků dotčených nemovitostí společnosti Green trees group s.r.o., Vídeňská 995/63, 63900 Brno, IČO 06675956, [REDACTED]

[REDACTED], kterou podala společnost ACE full Engineering s.r.o., IČO: 29134048, Stroupežnického 516/7, 15000 Praha 5, v zastoupení na základě plných mocí ze dne 6. 2. 2020 a 2. 9. 2021, a rozhodl podle § 67 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

ve věci **novostavby bytového domu na nemovitostech parc. č. 33/1, 33/2 a 34, k. ú. Vršovice, Košická 30, Praha 10,**

které 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,

#### **spočívající v novostavbě bytového domu s následujícími podrobnostmi:**

- 6 nadzemních podlaží: 5 podlaží plných, 6. ustupuje na uliční (1,5 m) i dvorní straně (3 m); v parteru vstup do domu a vjezd do garáží
- půdorysné rozměry 2. – 5. NP přibližně 13 x 20m, výška horní hrany atiky +20,000 m (235,77 m n. m), 1. NP prohloubeno směrem do vnitrobloku, na jeho střeše zeleň o ploše 71 m<sup>2</sup>
- fasáda obložena cihelným obkladem Klinker; členění fasády průběžnými římsami pod okny; okna velkoformátová s nulovým parapetem, dřevěná s trojsklem; zábradlí oken

- a terasy v 5. NP ze subtilních ocelových profilů; na dvorní fasádě balkóny ve dvou variantách - dle výkresů v každém patře průběžné, dle vizualizací dva oddělené
- opěrná stěna na hranici s pozemkem parc. č. 34

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 „Bytový dům Košická č. p. 30“, kterou zpracoval Ing. arch. Zdeněk Korch, FACT s.r.o., Podolská 401/50, 14700, Praha 4, IČO 26187094, v červnu 2021, je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n á** za následujících podmínek:

1. Bude upravena šířka a rozmístění oken bytů v uliční fasádě. Jejich formát bude sjednocen na maximálně dva typy pro 2. – 5. podlaží a dva typy pro ustoupené podlaží. Rozmístění a formát oken se budou ve 2. – 5. podlaží shodovat.
2. Zelená střecha ve vnitrobloku bude mít vegetační vrstvu pro intenzivní zeleň o minimální tloušťce 50 cm.
3. Vstup do domu bude zvýrazněn profilací fasády. Konkrétní řešení této části fasády bude součástí dokumentace, která bude MHMP OPP předložena k posouzení v procesu vydání závazného stanoviska v další projektové fázi.
4. Čelní stěna ustoupeného podlaží bude v půdorysu zalomena, jako je tomu v případě plných podlaží. Bude členěna alespoň třemi okny, jak to odpovídá výkresům pohledů a půdorysů.
5. Konkrétní specifikace všech prvků fasády (zejm. cihlového obkladu, oken, garážových vrat, klempířských prvků a zábradlí včetně detailu jeho kotvení do fasády) bude součástí dokumentace, která bude MHMP OPP předložena k posouzení v procesu vydání závazného stanoviska v další projektové fázi.
6. Na střeše objektu budou umístěna pouze menší technická zařízení (např. vývody odvětrání, klimatizační jednotky), nepřesahující atiku. Výkres střechy včetně všech umísťovaných zařízení bude součástí dokumentace, která bude MHMP OPP předložena k posouzení v procesu vydání závazného stanoviska v další projektové fázi.
7. Balkony na dvorní fasádě nebudou průběžné, ale budou v každém podlaží rozděleny alespoň na dva dle varianty zachycené ve vizualizacích. Jejich vnější šířka nepřesáhne 1,5 m.

#### **Odůvodnění:**

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 18. 11. 2021 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené novostavby v rozsahu předložené dokumentace. Předložená žádost rovněž obsahovala návrh na odstranění stávajícího objektu na nemovitostech parc. č. 33/1, 33/2.

Žádost obsahovala následující doklady a podklady:

- výpis z katastru nemovitostí
- výpis z obchodního rejstříku
- plná moc vlastníka nemovitosti parc. č. 33/1

- projekt odstranění stávajícího objektu
- stavebně historický průzkum stávajícího objektu ( [REDACTED] )
- stavebně technický průzkum stávajícího objektu ( [REDACTED] )
- architektonická studie bytového domu na místě odstraněné stavby (Ing. arch. Zdeněk Korch, FACT s.r.o., Podolská 401/50, 14700 Praha 4)

K žádosti nebyla doložena plná moc vlastníků nemovitostí parc. č. 33/2 a 34. Proto MHMP OPP vyzval podle § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, žadatele, aby odstranil nedostatky žádosti v termínu do 30 dnů od doručení výzvy. Výzva MHMP OPP byla žadateli doručena dne 23. 11. 2021. Dne 24. 11. 2021 žadatel doplnil podání o požadovaný doklad. Tímto dnem bylo ve věci zahájeno správní řízení.

MHMP OPP požádal dne 24. 11. 2021 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. 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-311/97048/2021 ze dne 13. 12. 2021, které MHMP OPP obdržel dne 14. 12. 2021. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje nahrazení stávajícího objektu navrhovanou novostavbou za vyloučené, přičemž proti samotné novostavbě předkládá následující námítky (cit.):

*„Demolice je z pohledu památkové péče pouze účelová a směřuje především k maximálnímu využití pozemku. O tom svědčí i přiložená architektonická studie. Hmoty v ní uvedené vyplňují většinu dotčené plochy a výškově se vztahují k výšce neexistujícího objektu na sousední dnes prázdné parcele. Tato parcela je prázdná minimálně od 40. let 20. století. Sousední objekt z druhé strany, čp. 158, je výrazně nižší než navrhovaná novostavba. (...) Pokud by byla připuštěna zcela nová zástavba odlišného měřítka v místě hmotově zachovaného původního objektu v území plošné památkové ochrany, ztratila by ochrana prakticky smysl. V daném případě by byl poškozen či zničen doklad ojedinělého historického vývoje, unikátnost historické urbanistické enklávy v této části chráněného území.“*

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 13. 1. 2022. K podkladům uplatnil především námítky týkající se demolice stávajícího objektu, projednané již dříve. Ve vztahu k navrhované novostavbě namítá, že návrh nezvyšuje míru zastavěnosti pozemku a výškově navazuje na převažující okolní blokovou zástavbu. Tuto námítku MHMP OPP akceptuje z důvodů uvedených níže.

Usnesením sp. zn. S-MHMP 1893717/2021 a č. j. MHMP 98539/2022 ze dne 18. 1. 2022 rozhodl MHMP OPP v souladu s § 140 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů tak, že z důvodu rozdílného posouzení části žádosti a tím související rozdílnou formou rozhodnutí MHMP OPP ve věci, ze společného řízení vylučuje část žádosti spočívající v návrhu odstranění stávajícího objektu, která je řešena samostatně pod sp. zn. S-MHMP 1893717/2021, a bude o ní rozhodnuto samostatně.

Nemovitosti parc. č. 33/1, 33/2 a 34, č. p. 63, k. ú. Vršovice, Košická 30, Praha 10, se nacházejí 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. Ve vztahu k řešenému záměru je dle čl. 3 odst. a), b), d) této vyhlášky předmětem ochrany urbanistická struktura, uliční interiér, charakter objektu a pozemku, a dále panorama památkové zóny. Dle čl. 4, písm. b), c) a d) této vyhlášky musí být využití prostorů, ploch, území v památkových zónách v souladu s jejich charakterem, kapacitními a technickými možnostmi, veškeré úpravy prostorů, ploch a území musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení s ohledem na charakter památkových zón.

Architektonická studie bytového domu na předmětných pozemcích byla spolu s návrhem na odstranění stávajícího objektu předložena MHMP OPP k posouzení v březnu minulého roku. Rozdílné oproti aktuálně posuzovanému záměru bylo zejména hmotové řešení novostavby, která měla zahrnovat 7 nadzemních podlaží (7. podlaží ustupující) a její hmota měla zasahovat hluboko do vnitrobloku. Tato žádost se sp. zn. S-MHMP 414608/2021 byla před uplynutím lhůty pro vydání závazného stanoviska žadatelem vzata zpět.

Nový návrh na odstranění objektu a realizaci novostavby, snížené o jedno podlaží, byl posouzen Sborem expertů pro památkovou péči na jeho zasedání dne 15. 7. 2021. Bylo konstatováno, že demolice stávajícího objektu je vzhledem k jeho technickému stavu a dosavadním stavebním zásahům, které zásadně proměnily jeho vzhled, akceptovatelná, návrh novostavby však bude třeba upravit, především ve smyslu lepší návaznosti na urbanistickou situaci, a výrazně proto redukovat jeho hmotu ve vnitroblokové části. K této redukci došlo v aktuálně předloženém návrhu.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska. Důvody, pro které považuje odstranění stávajícího objektu - z jehož původní podoby dnes zůstala zachována prakticky jen základní hmota - za přípustné jsou popsány v závazném stanovisku sp. zn. S-MHMP 414608/2021. Jako přípustnou posoudil MHMP OPP i realizaci novostavby. Její objem se sice zásadně liší od objemu stávajícího objektu, lze ale považovat za zcela legitimní a přirozené, že předmětná novostavba navazuje již na novější historickou fázi urbanistického vývoje této lokality, ve které jednoznačně převažuje zástavba velkoměstského charakteru o čtyřech až pěti plných podlažích. Na západní straně novostavba svou výškou odpovídá bytovému domu č. p. 69 a novému bytovému domu, schválenému závazným stanoviskem se sp. zn. S-MHMP 1893561/2021. Střešní atika novostavby převyšuje hřeben střechy sousedního domu č. p. 158 o jedno podlaží, což je v rámci daného území se značně proměnlivou střešní krajinou přijatelný výškový rozdíl. Svým hmotovým schématem pěti plných a jednoho ustupujícího podlaží, základním členěním i tvaroslovím uliční fasády nový dům v zásadě odpovídá charakteru okolní historické zástavby. Míra zastavenosti pozemku nepřekračuje tu současnou. Hloubka objektu směrem do vnitrobloku byla snížena na míru blízkou okolním objektům. MHMP OPP proto dospěl k názoru, že při splnění výše uvedených podmínek se novostavba nebude v kontextu dotčené památkově chráněné lokality projevovat výrazně rušivě a hodnoty památkové zóny Vinohrad, Žižkov, Vršovice tak nebudou poškozeny.

K jednotlivým podmínkám ve výrokové části tohoto závazného stanoviska, jimiž MHMP OPP omezil provedení záměru žadatele, uvádí MHMP OPP následující odůvodnění:

K podmínce č. 1: Navržené členění uliční fasády je dnes značně nepravidelné. Na fasádě lze napočítat minimálně čtyři formáty oken, liší se vzdálenosti mezi nimi a rozdílné je i řešení oken pro 2. – 3. a 4. – 5. podlaží. Pro historické fasády je přitom typická celková pravidelnost a uměřenost v použití různých okenních formátů. S ohledem na přirozené zapojení nového objektu do kontextu okolní zástavby je proto požadována výše popsaná úprava okenních výplní a jejich umístění.

K podmínce č. 2: Součástí intenzivní blokové zástavby je tradičně i dvorek se zelení. Vzhledem k terénní situaci lze v tomto případě pro tuto funkci využít i střechu parkoviště v přízemí, je však třeba počítat s dostatečně silným vegetačním souvrstvím, aby byl zajištěn přirozený, intenzivní charakter této vnitroblokové zeleně.

K podmínce č. 3: Portál vstupu by i s ohledem na fakt, že poměrně nízké vstupní dveře jsou posunuty od líce fasády směrem dovnitř, měl být - na způsob tradičního řešení - zdůrazněn profilací fasády (šambránou, reliéfní úpravou cihelného obkladu, nebo podobným architektonickým prvkem), podobně jako je ve vyšších podlažích využit prvek průběžné římsy. V návrhu je fasáda v parteru - kromě dvou velkých otvorů - zcela bez architektonického členění, což je v rozporu se způsobem, jakým jsou řešeny historické bytové domy v okolní zástavbě

K podmínce č. 4: Hmotová kompozice objektu využívá tradiční motiv ustupujícího podlaží, které by ovšem mělo průběhem své čelní stěny důsledně odpovídat plným podlažím pod sebou v jejím půdorysném zalomení. Po této úpravě také nový objekt lépe naváže na sousední bytový dům (projednaný již dříve pod spisovou značkou S-MHMP 1893561/2021), který je zobrazený v předložených vizualizacích. Zalomení stěny bude mít vliv na uspořádání oken, které je ve vizualizacích a ve výkresech rozdílné. S ohledem na tradiční řešení ustupujících podlaží je vhodnější varianta s větším počtem oken.

K podmínce č. 5: Materiálové řešení fasád bude tvořit podstatnou složku celkového architektonického výrazu nového objektu. Je proto požadováno předložení jejich konkrétní specifikace, aby mohlo být případně vyloučeno řešení, které by se v kontextu okolní historické zástavby projevovalo rušivým způsobem.

K podmínce č. 6: MHMP OPP požaduje předložení návrhu technických prvků umístěných na střeše s ohledem na možnost zmírnění či vyloučení jejich nepříznivého vlivu na historickou střešní krajinu. Předem je třeba vyloučit zejména umístění rozměrných prvků vzduchotechniky, které v kontextu historické střešní krajiny působí velmi nevhodně.

K podmínce č. 7: Předložená dokumentace obsahuje dvě varianty řešení balkónů na dvorní fasádě. Z pohledu památkové péče je vhodnější ta s rozdělenými (nepřůběžnými) balkóny, které svou velikostí více odpovídají tradičnímu řešení těchto prvků. Průběžné balkóny by navíc opticky posunuli fasádu hlouběji dvora, což je vzhledem k už tak limitní hloubce nového objektu nežádoucí. Ze stejného důvodu byla omezena šířka (= rozměr kolmý k fasádě) balkónů, která je dle půdorysů 1,5 m; ve vizualizacích se zdá být o něco větší.

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 zastižen, 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 Skalký**  
ředitel odboru

podepsáno elektronicky

otisk úředního razítka

**Rozdělovník:**

- I. Doručuje se do vlastních rukou prostřednictvím datové schránky:  
ACE full Engineering s.r.o., Stroupežnického 516/7, 15000 Praha 5, IdDS: xacpcdh
  
- II. Na vědomí:  
NPÚ ÚOP PR“

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 15.09.2022. Připojení doložky provedl Mgr. Jiří Skalický dne 20.12.2022.