



MHMPXPGNLYYU

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Michaela Půlpánová

MHMP 1230482/2021

236 003 221

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 14/0

S-MHMP 1603752/2020

Datum:

13.08.2021

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 vlastníka dotčené nemovitosti Petřínský Dvůr s.r.o., Jankovcova 1037/49, Praha 7, IČ 28219597, kterou podala společnost CDE s.r.o., Na Petynce 56, Praha 6, IČ 28463854, v zastoupení na základě plné moci ze dne 16. 10. 2020, a rozhodl podle § 67 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

ve věci **stavebních úprav nemovitostí č. p. 420, 421 a umístění novostaveb na pozemcích č. parc. 810/6, 810/7, 810/8, 815, 816, k. ú. Malá Strana, Vítězná 18, Újezd 16, Praha 1**, objekt 420 (pozemek 816) je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod R.č.Ú.s. 40931/1-1772 a jsou v památkové rezervaci v hlavním městě Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze,

spočívající v úpravách s následujícími podrobnostmi:

stavební úpravy stávajících objektů č. p. 420 a 421, nástavba nad stávající konírnou, přístavba objektu č. p. 421 v severní části, přesun stávající trafostanice na území investora, parter objektů využít pro obchodní jednotky a ostatní podlaží na byty

objekt A/č. p. 421:

- stavební úpravy objektu (bez konkrétního uvedení),
- umístění vnitřního výtahu,
- umístění točitého schodiště z 1.NP a 1.PP,
- umístění 5 ks střešních oken směrem do ulice (bez uvedení rozměrů),
- umístění 2 ks ateliérových oken směrem do ulice, umístění 5 ks střešních oken směrem do dvora (bez uvedení rozměrů),

objekt B/č. p. 420:

- stavební úpravy objektu (bez konkrétního uvedení),
- umístění vnitřního výtahu v pravé části objektu,
- umístění točitého schodiště z 1.NP do 1.PP,
- osazení 9 ks střešních oken (bez uvedení rozměrů) směrem do ulice,
- osazení ateliérového okna (bez uvedení rozměrů) směrem do ulice,
- osazení 4 ks střešních oken (bez uvedení rozměrů) do dvora,
- osazení vikýře směrem do dvora (bez uvedení rozměrů),

dvorní objekt C/bývalé stáje:

- odstranění krovu objektu stájí,
- odstranění zadní východní stěny objektu v 1.NP,
- stavební úpravy objektu,
- část krovu obnovena v potřebném rozsahu,
- střešní krytina pálená,
- pod objektem umístěna rampa vjezdu do garáží,

novostavba objektu D:

- v návaznosti na objekt bývalých stájí (objekt do novostavby včleněn) provedena až šestipodlažní, resp. sedmipodlažní novostavba nepravidelného tvaru, která do ulice Říční klesá a má 3. NP,
- nejvyšší část hřebene kubicky tvarované střechy na kótě + 23, 10 m, 216,00 m n. m.,
- keramická krytina v barvě okolních střech,
- osvětlení podkroví velkoformátovými střešními okny (bez uvedení rozměrů),
- osvětlení ve fasádě pomocí oken zapuštěných do šikmých ostění a lodžii různých rozměrů,

přístavba E navazující na objekt č. p. 421 v jeho severní části:

- pětipodlažní přístavba přibližně lichoběžníkového tvaru,
- zastřešení kubisticky tvarovanou střechou, nejvyšší část hřebene na kótě + 16, 2m, 209, 10 m n.m.
- keramická krytina v barvě okolních střech,
- osvětlení podkroví střešními okny (bez uvedení rozměrů),
- fasáda členěna okny zapuštěnými do šikmých ostění a lodžii různých rozměrů,

parkování

- dvoupodlažní podzemní garáže s vjezdem i výjezdem z Říční ulice,
- stávající průjezd v objektu č. p. 420 zůstane zachován ve své funkci vstupu do objektu,
- volná plocha dvora pro oddych a zeleň, se zajištěním pěšího průchodu,

ostatní

- převzaty podmínky vydané v ZS 1995934/2015 ze dne 11. 4. 2016 pro historický objekt č. p. 420
 - *v reprezentativních prostorách objektu provedeny sondy na zjištění dekorativní výmalby,*
 - *budou vypracovány restaurátorské průzkumy a záměry na restaurování umělecko - řemeslných prvků,*
 - *případně bourací práce v suterénu objektu č. p. budou prováděny ručně,*
 - *historické omítky zachovány, restaurovány,*

- rozvody inženýrských sítí vedeny ve stávajících trasách, nebo v podlahách, rozvody VZT vedeny v nevyužívaných komínových tělesech,
- VZT jednotky budou umístěny v objektech novostaveb,
- proveden mykologický průzkum krovů a stropů, prvky v co největší míře zachovány a opraveny za použití klasických tesařských technologií,
- bude zpracován restaurátorský průzkum a záměr na obnovu fasády a prvků objektu,
- barevné řešení objektu č. p. 421 bude na základě sondážního průzkumu,
- bude zpracováno detailní řešení exteriérů historických staveb i novostaveb (obnova komínů, komínové lávky, detaily oplechování, úprava veřejných interiérů - dlažby, povrchy, spárořezy)

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 1 a 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 studie „Bytové domy Petřínský Dvůr, Vítězná 18, Újezd 16, Praha 1“, kterou zpracoval CMC architects, OCA architects, Jankovcova 49, Praha 7, arch. D. R. Chisholm, arch. V. Máslo, v 09/2020 je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** za těchto základních podmínek:

1. Umístění výtahu v objektu č. p. 420 bude provedeno tak, aby nedošlo k narušení jeho historických hodnotných konstrukcí.
2. Nebude proveden průraz klenbou pro točité schodiště mezi 1. NP a 1. PP v objektu č. p. 420.
3. Navržená střešní okna na stávajících objektech (č. p. 420 a 421) v dolní části střechy budou max. rozměrů 700 x 1200 mm. Konstrukce oken bude dřevěná, nebo kovová, opatřená nátěrem v barvě střešní krtiny. Střešní okna budou osazena jednotlivě, nebo po dvojicích s odděleným pruhem střešní plochy.
4. Střešní okna v horní části střechy stávajících objektů budou max. rozměrů 600 x 600 mm.
5. Bude zpracováno detailní řešení obnovy objektu bývalých stájí, které bude součástí dokumentace dalšího stupně.
6. Na střechách stávajících objektů a novostaveb nebudou umístěna žádná technologická zařízení.
7. Bude zpracováno detailní řešení úpravy dvora, které bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.
8. Na objektu č. p. 420 nebude směrem do dvora umístěn pásový vikýř.

9. Rámy ateliérových oken umístěných na stávajících objektech budou provedeny subtilní kovovou konstrukcí o největším rozměru jednotlivých polí cca 600 x 800 mm, okno bude nad plochu střechy vystupovat max. 5 cm. Otvírací části ateliérového prosklení nebudou umístěny vedle sebe. Vnější rámy všech oken uličního střešního pláště budou opatřeny nátěrem v barvě střešní krytiny. Bude zpracován detailní návrh ateliérových oken, který bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.
10. Okna v novostavbách budou co nejvíce zapuštěna do střešního pláště, budou nad jeho rovinu vystupovat min 5 cm. Bude zpracováno detailní řešení konstrukce a osazení oken, které bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.
11. Bude zpracováno detailní řešení napojení střechy na fasádu a detailů fasád novostaveb (včetně barevnosti), které bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 1 a 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 19. 10. 2020 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu stavebních úprav stávajících objektů (kulturní památky č.p. 420, objektu 421) a novostaveb v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- výpis z katastru nemovitostí
- plnou moc
- projekt identifikovaný (studie)

MHMP OPP požádal dne 21. 10. 2020 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.

Dne 30. 10. 2020 požádal NPÚ ÚOP PR o prodloužení lhůty na zpracování odborného vyjádření z důvodu velmi složitého případu do 2. 12. 2020.

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-311/83920/2020 ze dne 4. 1. 2021, které MHMP OPP obdržel dne 4. 1. 2021. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za vyloučené s tímto odůvodněním:

Předkládaná studie nerespektuje požadavky památkové rady z 19. 12. 2019. Objemové a tvarové řešení není přijatelné, nerespektuje požadavek úpravy způsobu začlenění dvorního pavlačového objektu do navrhovaného areálu a objekt zachovat. S objektem by mělo být zacházeno s respektem a návrh upravit tak, aby jeho pozice v areálu byla suverénní. V předkládané studii novostavba objekt částečně kryje a zasahuje do jeho objemu tím, že v překrývané části odebírá objem jeho střechy. Návrh v půdorysu 1. NP kompletně likviduje „zadní“, východní plnou stěnu objektu, pod objektem navíc probíhá rampa vjezdu do garáží, která znamená zásahy do založení objektu. To znamená, že fyzické zachování objektu dle předloženého návrhu je velmi problematické.

Rekonstrukce stávajících objektů je z pohledu památkové péče ve smyslu platného závazného stanoviska žádoucí. Záměr adaptovat areál pro bytové účely je z pohledu památkové péče vítaný, prostor vnitrobloku byl v minulosti nevhodně narušen a vyžaduje citlivou revitalizaci.

Předložený návrh se neshoduje s režimem památkové ochrany kulturních památek v PPR. Předloženou dokumentaci požadujeme upravit a předložit NPÚ ÚOP PR ke konzultaci a posouzení ve smyslu výše uvedeného zdůvodnění zamítavého stanoviska.

Účastníkovi řízení byla v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním rozhodnutí ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Účastník řízení této možnosti využil dne 13. 1. 2021 a požádal o prodloužení lhůty k vyjádření do 5. 2. 2021. Dne 1. 2. 2021 k podkladům uplatnil námitky tohoto znění:

S vyhodnocením a závěry ve vyjádření NPÚ nesouhlasíme z níže uvedených důvodů:

1. Nedostatečný popis stávajícího stavu a vyhodnocení žádosti

Ve vyjádření NPÚ je následující popis současného stavu (citace):

Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně historických hodnot:

Oba domy, čp. 420, 421 jsou součástí výstavby vzniklé v místech bývalé Malostranské cihelny v souvislosti s výstavbou nového mostu Františka Josefa I. Jsou již součástí blokové zástavby 19. století na hranici rostlé zástavby Malé Strany. Dvůr na Újezdě představuje symbiózu vlastní rostlé Malé Strany s regulací zahájenou na sklonku 1. poloviny 19. století. Čp. 420, je dům s velice kvalitní řemeslnou výbavou, štukovou výzdobou uličních fasád, balkónovými mřížemi i dřevěnými interiérovými prvky, zábradlím schodiště. Velice hodnotné jsou výkladce z r. 1897, které jsou již jedny z posledních svého druhu v Praze.

Vyhodnocení žádosti:

Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že posuzované práce **nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot.**

S hodnocením současného stavu ve vyjádření nesouhlasíme. *V popisu současného stavu zcela chybí podrobný popis dvorního objektu bývalých stájí, jehož překrytí novou hmotou je ve zdůvodnění uvedeno, jako důvod pro zamítavé stanovisko. Pokud by jeho pozice v řešení měla být významná, zcela jistě by se to mělo odrazit v popisu stávajícího stavu. Ve vyjádření NPÚ bylo zcela opomenuto, že dvorní objekt bývalých stájí je v uzavřeném zcela nepřístupném dvoře, je v havarijním stavu, pohledově se v žádném pohledu neuplatní. Pokud by tato zcela zřejmá a nezpochybnitelná fakta byla v popisu současného stavu dle pravdy uvedena, bylo by velmi obtížné hledat argumentaci na úplné zachování objektu a přisouzení mu „suverénní pozice v areálu“, jak bylo ve vyjádření NPÚ požadováno.*

Je pravdou, že požadavek na zachování objektu byl opakovaně pracovníky NPÚ při dílčích konzultacích nad rozpracovanou studií v minulosti požadován. To byl především důvod, proč jsme se snažili objekt zachovat a vyhovět tak požadavku pracovníků NPÚ a to i za cenu velmi vysokých nákladů, které by si zachování objektu stáji vyžádala.

Proto byly mimo jiné obstarány následující podklady:

- *Stavebně-technický průzkum*
- *Posouzení technického stavu Kloknerovým ústavem*

Z těchto dokumentů zcela jasně vyplývá, že bývalý objekt stáji je ve zcela dezolátním stavu (dřevomorka, narušená statika) a je jen otázkou času, kdy dojde k jeho kolapsu. Z našeho pohledu by bylo bezpečnější objekt částečně nebo zcela rozebrat. V případě ponechání fragmentu budovy by ponechaná část objektu mohla být vkusně zakomponována do nové hmoty, která by byla součástí dvorní zástavby. Tím by se vyřešil problém s překrytím objektu stáji novou hmotou. Pokud by byla z pohledu OPP MHMP demolice objektu lepším řešením než navržené zakomponování do záměru, jsme připraveni záměr upravit a připravit podklady pro demolici objektu stáji. Výše uvedené podklady přikládáme v příloze.

2. Nedostatečné odůvodnění nesouhlasného stanoviska

Ve vyjádření NPÚ je ve zdůvodnění uvedeno (citace):

Zdůvodnění:

Předkládaná studie nerespektuje požadavky památkové rady z 19. 12. 2019. Objemové a tvarové řešení není přijatelné, nerespektuje požadavek úpravy způsobu začlenění dvorního pavlačového objektu do navrhovaného areálu a objekt zachovat. S objektem by mělo být zacházeno s respektem a návrh upravit tak, aby jeho pozice v areálu byla suverénní. V předkládané studii novostavba objekt částečně kryje a zasahuje do jeho objemu tím, že v překrývané části odebírá objem jeho střechy. Návrh v půdorysu 1. NP kompletně likviduje „zadní“, východní plnou stěnu objektu, pod objektem navíc probíhá rampa vjezdu do garáží, která znamená zásahy do založení objektu. To znamená, že fyzické zachování objektu dle předloženého návrhu je velmi problematické. Rekonstrukce stávajících objektů je z pohledu památkové péče ve smyslu platného závazného stanoviska žádoucí. Záměr adaptovat areál pro bytové účely je z pohledu památkové péče vítaný, prostor vnitrobloku byl v minulosti nevhodně narušen a vyžaduje citlivou revitalizaci.

Předložený návrh se neslučuje s režimem památkové ochrany kulturních památek v PPR. Předloženou dokumentaci požadujeme upravit a předložit NPÚ ÚOP PR ke konzultaci a posouzení ve smyslu výše uvedeného zdůvodnění zamítavého stanoviska.

Se zdůvodněním ve vyjádření NPÚ nesouhlasíme a to hned z několika důvodů:

- *Záměr byl projednán v Památkové radě dne 19.12.2019. Není pravda, že požadavky nebyly respektovány, část požadavků byla přijata a do předloženého záměru zapracována:*
 - *zrušili jsme severní uzavření nádvoří jednopatrovou přístavbou objektu novostavby, která se napojovala na severní část stáji. Chceme jednat s majitelem sousedního pozemku o snížení stávající zdi, která je teď dozděna na výšku dvou pater k objektu stáji, abychom vizuálně akcentovali část stáji se zachovanou původní střechou,*
 - *zrušili jsme dvorní přístavbu na jihu, celkově jsme oproti prezentované studii před památkovou radou zvětšili prostor nádvoří o cca 25% (150% oproti záměru hotelu od DAM),*

- *pro přístup na stavenišťe použijeme dočasný průchod přes objekt Újezd 16 (A) zkombinovaný se stávajícími vjezdy z ulic Říční a Vítězná.*
- *Bývalý objekt stáji je původem hospodářský objekt, svou funkcí objekt utilitární. Předmětem jeho úprav je konverze na objekt pro bydlení a služby. Jeho historické kvality kromě zachovaného tvarosloví vidíme v zachované půdorysné stopě, která byla v běhu let zakomponovaná do postupně se tvořícího a částečně zregulovaného stavebního bloku. Nezaměňujeme suverenitu s dominantou. Je lehké být suverénní v uzavřeném nádvoří, z kterého velká část jsou nevzhledné slepé fasády. Přisuzovat tyto vlastnosti bývalému hospodářskému stavení v nepřístupném dvoře uprostřed obytného městského centra je dle našeho názoru nepřiměřené. Shodujeme se s vyjádřením Národního památkového ústavu, že prostor vnitrobloku byl v minulosti nevhodně narušen, vyžaduje citlivou revitalizaci a záměr je vhodné adaptovat pro bytové účely.*

Vrstvení jednotlivých stavebních historických etap je úkaz v Pražské památkové rezervaci běžný. Příkladem je konstruktivistická Radnice – Andělská kolej, která byla vystavěna na pozůstatcích původního románského domu. Nebo gotické měšťanské domy schované pod barokní fasádou. Historicky bylo vrstvení potlačeno a vizuálně sjednocováno do módního stavebního slohu dané doby. Stejný přístup bychom chtěli uplatnit novodobě s respektem k původní stavbě stáji. Náš záměr se vrství nad její stávající půdorys a vizuálně nepotlačuje historický objekt. Právě naopak, chceme obnovit původní otevření do nádvoří v klenuté části přízemí a ve spolupráci s orgány památkové péče obnovit původní vzhled stáji. Fyzické zachování stávající budovy je problematické nejen kvůli jejímu havarijnímu stavu, ale i kvůli stísněným podmínkám stavebního bloku. V případě, že dle Vašeho názoru není toto řešení vhodné, jsme připraveni postupovat, jak je uvedeno výše v závěru bodu 1.

- *Postrádáme argumentaci dokumentující památkovou hodnotu objektu bývalých stáji, který NPÚ žádá zachovat a vůbec není zdůvodněno, proč by měl mít v soukromém areálu suverénní pozici. Podotýkáme, že již před podáním „Studie pro projednání s OPP MHMP 09/2020“ byla Národnímu památkovému ústavu lokalita nadstandardně známa, jelikož se k ní již vyjadřovali v rámci Památkové rady dne 19.12. 2019 a účastnili se i obhlídky na místě záměru.*

3. Porovnání záměru s projektem hotelu (ateliér DaM) nebylo ve vyjádření NPÚ zohledněno

V řešeném území byl zpracován projekt hotelu, navržený ateliérem DAM pod názvem „Újezd 16/Vítězná 18 Rekonstrukce a dostavba objektu“, který byl kladně projednán v orgánech památkové péče.

Součástí námi předkládaného záměru je porovnání našeho přístupu k lokalitě s projektem hotelu od ateliéru DAM, který byl z hlediska zájmů státní památkové péče přípustný za podmínek. Bytové domy mají oproti hotelu:

- *nižší kapacity HPP, souhrn technických parametrů uveden níže,*
- *vytvářejí průchozí poloveřejné nádvoří, které je plochou větší než mnohem menší a uzavřené nádvoří hotelu,*

- nezaslepují stávající fasády činžovních domů, navazují na stávající slepé fasády,
- střechy hmotově a tvarově reagují na okolní různorodou zástavbu a její střešní krajinu, nevnašejí do prostředí Malé Strany velké ploché střechy, tvarově v Pražské památkové rezervaci cizí,
- podzemní garáže respektují základy historických objektů, v rámci stávající komunikační sítě vjezd provozně funguje,
- veškeré podmínky ze stanoviska OPP MHMP Stanovisko č.j. MHMP 474627/2016 (Ing. Půlpánová/3221) ze dne 11.4.2016 k projektu hotelu jsme se zavázali respektovat a zapracovat do DÚR, viz. prohlášení v předložené dokumentaci.

Zároveň bychom chtěli uvést, že další pozitivní změnou vůči oběma dříve předloženým studiím, tedy i té, která je předmětem stanoviska orgánů památkové péče nyní, je redukce počtu podzemních podlaží garáž ze tří na dvě. Tím bude v DÚR celkový počet parkovacích stání záměru snížen na 80.

Z porovnání obou projektů a sledovaných objemových parametrů je patrné, že předkládaný záměr je ve sledovaných parametrech příznivější, než orgány památkové péče schválený projekt hotelu, navržený ateliérem DAM pod názvem „Újezd 16/Vítězná 18 Rekonstrukce a dostavba objektu“. Z toho dovozujeme, že by měl lépe vyhovovat požadavkům památkové péče.

Dle zásady legitimního očekávání (Správní řád - Zásada legitimního očekávání § 2 odst. 4) tedy při respektování všech dříve uplatněných požadavků na projekt jsme předpokládali, že k předložené dostaneme souhlasné stanovisko.

Výňatek ze správního řádu :

Každý případ, který správní orgán řeší je svým způsobem jedinečný a jeho řešení musí vždy vycházet z konkrétních okolností tohoto případu a podkladů zjištěných v souladu s ustanovením § 3, resp. dalšími ustanoveními správního řádu. Současně však postup správního orgánu musí splňovat požadavek předvídatelnosti, tzn. že rozhodovací praxe správního orgánu musí vykazovat maximální možnou míru stability. Požadavek, aby přijaté řešení odpovídalo okolnostem daného případu, znamená, že musí jít o okolnosti co možná nejobjektivněji zjištěné a zhodnocené. Nejde tedy jen o subjektivní přesvědčení správního orgánu, ale takové řešení, které ob stojí při nezávislém posouzení.

Zásada legitimního očekávání (§ 2 odst. 4)

Poslední zásadou obsaženou v § 2 odst. 4 je zásada legitimního očekávání (lze ji též charakterizovat jako zásadu oprávněné důvěry v právo), která úzce souvisí se zásadou nestranného (objektivního) rozhodování každé věci. I když je každá věc, kterou správní orgán řeší v nějakém aspektu jedinečná, lze mezi rozhodovanými případy nalézt mnohdy řadu společných znaků. Zásada legitimního očekávání vychází z toho, že rozhodl-li správní orgán určitou věc za určitých podmínek určitým způsobem, měl by všechny další obdobné případy rozhodovat způsobem stejným nebo obdobným, tedy jinými slovy předvídatelně. Zásada legitimního očekávání se vztahuje vždy k jednomu a témuž správnímu orgánu.

Dne 30. 6. 2021 byly MHMP OPP předloženy doplňující zákresy do fotografií. Dále navrhovatel redukoval objem stavby s tím, že bylo vypuštěno jedno podzemní podlaží, novostavba ve dvoře byla odlehčena rozčleněním fasád (barevně a materiálově) a bylo předloženo barevné řešení střešní krajiny u novostaveb. Tímto nedošlo k podstatným změnám ve studii.

K námitkám navrhovatele MHMP OPP uvádí:

K části: Nedostatečný popis stávajícího stavu a vyhodnocení žádosti

Pozemek podél dnešní Vítězné ul. mezi Újezdem a Šeříkovou ulice zaujímala malostranská obecní cihelna, než jej v roce 1839 vykoupila Akciová společnost ke zřízení nového mostu. Na místě později opět rozprodaných parcel vybudoval klasicistní nájemní dům, dnešní čp. 420 J. Kaura (sám majitel jedné z parcel) s tesařským mistrem Karlem Fleischingerem. Západní sklep s valenou klenbou pochází z původní barokní stavby a sklepní prostory pod dvorem z lomového zdiva jsou nejstarší částí stavby, gotického původu. K domu patřila i trojkřídlá skupina jednopatrových stavení v zadní části dvora; z těch se zachovalo (ve zcela dezolátním stavu) jen pravé jednotraktové křídlo s pavlačí, podklenutou pěti stlačenými oblouky, postavené snad roku 1789 Janem Cejmem. Místo dnešního novobarokního nájemního domu čp. 421, od V. Dvořáka zaujímalo jednopatrové stavení patřící k bývalému komplexu malostranské obecní cihelny, jehož demolice byla povolena 18. 4. 1895. Stavba byla dokončena roku 1896.

Již v roce 2006 bylo vydáno závazné stanovisko MHMP OKP čj. MHMP 4282/2006/Kut, Pul, ze dne 15. 5. 2006 k projektové dokumentaci, ze které vycházel následný projekt, ke kterému bylo vydáno závazné stanovisko S -MHMP 1995934/2015 ze dne 11. 4. 2016. Dokumentace z původních verzí projektu z roku 2006 vycházela v části obnovy objektů č. p. 420, 421, a objektu bývalých stájí. Návrh novostavby hotelu ve dvoře byl v půdorysném obrysu a dispozičním rozvrhu shodný s předcházející dokumentací. Výška jednotlivých křídel novostavby zůstala zachována, lišila se v rozložení oken na fasádách, povrchu fasád.

V obou projektech z roku 2006 i 2015 se počítalo se zachováním a rekonstrukcí objektu stájí.

Navrhovatel předložil posudek zpracovaný firmou DIAGNOSTIKA STAVEB DOSTÁL A POTUŽÁK, s.r.o., vypracovaný v 12/05 kde se k objektu stájí uvádí:

Stav stropní konstrukce pod 2. NP lze z hlediska mechanického oslabení nosných trámů i z hlediska napadení dřevokaznými škůdci označit za havarijní. Krytina degradována z cca 50%, část tašek a hřebenáčů zcela chybí. Krov hrozí zřícením. Dřevěné konstrukce dvorního objektu jsou ve velmi špatném stavu a nelze je sanovat.

Dále navrhovatel předložil zprávu „Zhodnocení stavebně technického stavu objektu bývalých stájí na pozemku č. 815, k. ú. Malá Strana, Újezd č. p. 421, Praha 1“, zpracovanou ČVUT Praha, Kloknerův ústav ze dne 26. 1. 2020, kde je doporučeno:

Úplnou výměnu všech dřevěných prvků krovu, stropních konstrukcí a navazujících dřevěných konstrukcí. Pro úplnou likvidaci dřevokazných hub ve zděných konstrukcích bude nutné provést úplné vyčištění ložných a svislých spár, tzn. Rozebrání hmoty stěn včetně základových konstrukcí, provedení nových vodorovných konstrukcí.

Stavební objekt stájí nelze smysluplně sanovat tak, aby došlo k zajištění bezproblémového dlouhodobého užívání objektu a jejího bezprostředního okolí. Doporučujeme provést jeho kompletní repliku s dodržením veškerých nároků a pravidel NPÚ.

I když je objekt stájí dlouhodobě ve velmi špatném stavu, MHMP OPP požaduje jeho zachování s tím, že bude podrobně zaměřen a proveden návrh obnovy s jeho začleněním do novostavby.

K části: Nedostatečné odůvodnění nesouhlasného stanoviska

Dvorní objekt stájí není součástí kulturní památky, jedná se pouze o fragment dobové výstavby. Objekt se nachází v uzavření vnitrobloku. Objekty jsou dlouhodobě nevyužívány a dochází k jejich chátrání. V předcházejících projektech byl objekt stájí plně rehabilitován. Současný návrh počítá s obnovou objektu a jeho začleněním do novostavby (bude novostavbou objektu D částečně překryt). Vzhledem k tomu, že objekt není KP, je možné odstranění dožilých částí a nahrazení novými.

K části: Porovnání záměru s projektem hotelu (ateliér DaM) nebylo ve vyjádření NPÚ zohledněno

V minulosti povolené návrhy rehabilitovaly původní objekty č. p. 420 a č. p. 421 a umísťovaly novostavbu obdélného tvaru s plochou střechou (část objektu navázala na dvorní fasádu objektu č.p. 421, druhý část objektu byla podélná se stávajícím objektem č. p. 534). Z blízkých ani dálkových pohledů se návrhy zásadně pohledově neuplatňovaly.

Stávající objekty jsou dlouhodobě nevyužívány a chátrají, tudíž z památkového hlediska je žádoucí, aby došlo k jejich obnově. MHMP OPP kvituje, že současný návrh využívá stávající objekty i novostavby pro bytové účely.

Památkové péči nepřísluší hodnotit kvality vlastního návrhu, ale přísluší jí hodnotit návrh v propojení s architekturou na kterou bezprostředně navazuje. V tomto případě jde o současný, velmi výrazný designový návrh, který by neměl výškově a výrazově přehlušit vjem z památkově chráněného prostředí.

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 podmínky, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

MHMP OPP v minulosti povolil v souladu s odborným vyjádřením NPÚ ÚOP PR zástavbu dvora novostavbou pro hotelové účely (MHMP OKP čj. MHMP 4282/2006 a S- S-MHMP 1995934/2015). Původně povolené návrhy umísťovaly objekty, které měly obdélný půdorys a ploché střechy s kačírskem. Jeden z objektů přímo navazoval na dvorní fasádu objektu č. p. 421.

Současný návrh řeší menší zastavěnou plochu s větším dvorem a nižšími kapacitami HPP.

Nově navržené objekty navazují na okolní zástavbu, která je stylově i kvalitativně velice pestrá. Novostavby objektů D a E, které jsou tvarově nepravidelné, s kubistickým tvarem střechy, jsou v případě, že budou provedeny perfektní detaily napojení fasády na střechu a

vhodná barevnost střech, z památkového hlediska vhodnější, než velké plochy plochých střech (u povolených projektů). Jedná se o autorský návrh, který ale nesmí přehlušit vjem z památkově chráněného prostředí. Nutné je však její provedení v perfektním detailu a přiměřené barevnosti.

NPÚ ÚOP PR podrobně a dostatečně nepopsal, jak se zamýšlené práce dotknou hodnot, které je třeba z památkového hlediska chránit a zachovat. Kromě popisu zamýšlených úprav nebo prací musí dále popsat hodnoty předmětu ochrany a také popsat dopad zamýšlených prací na tyto hodnoty. Z povahy písemného vyjádření a nároků kladených na jeho zpracování vyplývá, že v něm obsažený odborný názor musí být řádně a přesvědčivě odůvodněn, aby bylo zřejmé, jak zpracovatel ke svým závěrům dospěl a na základě jakých důvodů a úvah. To však z písemného vyjádření zcela nevyplývá.

NPÚ ÚOP PR jako hlavní důvod zamítnutí návrhu uvádí, že je nutné zachování objektu stáji v suverénní pozici. NPÚ ÚOP PR žádným způsobem tento požadavek nezdůvodnil, ač je mu znám současný stav tohoto objektu a dále z jakého důvodu je novostavba objektů v tomto místě nepřípustná. Objekty č. p. 420 a 421 jsou dlouhodobě nevyužívány. Objekt stáji je v dezolátním stavu. Navrhovatel doložil posudek zpracovaný Kloknerovým ústavem, kde se mimo jiné uvádí, že u objektu stáji není možné zachovat původní konstrukce, které jsou v havarijním stavu. V podmínkách závazného stanoviska je uvedeno, že objekt bude zaměřen a znovu postaven v původní stopě. MHMP OPP připustil umístění novostaveb, neboť z hlediska památkové péče je nejdůležitější posouzení architektonického výrazu novostaveb a jejich začlenění do historického prostředí. Území, kde je novostavba umístěna není homogenní, výškově i hmotově je velmi rozmanité.

MHMP OPP analyzoval oprávněnost jednotlivých okruhů námitek na základě dostupných podkladů, jednotlivě a ve vzájemných souvislostech, dle vlastního správního uvážení.

Výchozími předpoklady architektonické kompozice jsou obecně vedle přírodních a urbanistických podmínek i podmínky společenské, ale i materiálové a technologické podmínky, dobové estetické požadavky a jako aktivní činitel osobní předpoklady architekta. V daném případě vzhledem k poloze památkově chráněném území je to i objemová a prostorová skladba historických objektů a prostředí PPR. Tektonika stavby a její struktura do značné míry reflektuje prostředí, do něhož je navržena.

Z hlediska památkové péče je prioritní zachování architektonických celků, objemů, architektonického vzhledu, dispozic i detailů původního dobového vybavení objektů včetně autentické konstrukce z doby výstavby. Návrh předpokládá rehabilitaci objektů č.p. 420 a 421.

Pozemek podél dnešní Vítězné ul. mezi Újezdem a Šeříkovou ul. zaujímal malostranská obecní cihelna, než jej v roce 1839 vykoupila Akciová společnost ku zřízení nového mostu. Na místě později opět rozprodaných parcel vybudoval klasicistní nájemní dům, dnešní čp. 420 J. Kaura (sám majitel jedné z parcel) s tesařským mistrem Karlem Fleischingerem. Západní sklep svalenou klenbou pochází z původní barokní stavby a sklepní prostory pod dvorem z lomového zdivá jsou nejstarší částí stavby, gotického původu. K domu patřila i trojkřídlá skupina jednopatrových stavení v zadní části dvora; z těch se zachovalo (ve zcela dezolátním stavu) jen pravé jednotraktové křídlo s pavlačí, podklenutou pěti stlačenými oblouky, postavené snad roku 1789 Janem Cejpmem.

Místo dnešního novobaročního nájemního domu čp. 421, od V. Dvořáka, zaujímalo jednopatrové stavení patřící k bývalému komplexu malostranské obecní cihelny, jehož demolice byla povolena 18. 4. 1895. Stavba byla dokončena roku 1896.

Dotčený objekt čp. 420 je nemovitá kulturní památka (r. č. ÚSKP 40931/1-1772), a je proto chráněn ve smyslu ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Čp. 420 se spolu s čp. 421 nachází na území Pražské památkové rezervace, vzhledem k této skutečnosti, se vztahují na stavební úpravy této stavby rovněž ustanovení nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze, ze dne 21. 7.1971. Památková rezervace v hlavním městě Praze, představující historické jádro Prahy, byla v roce 1992 zařazena do Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

Předmětem památkové ochrany kulturních památek je objekt jako celek, zejména jeho historické vodorovné a svislé nosné konstrukce (zdivo, klenby, trámové stropy, krov, včetně všech historických prvků 3 detailu), ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové (schodiště včetně zábradlí, fasády, střešní krytina, okenní, dvevní a vratové výplně, podlahy, podhledy, vnější i vnitřní omítky, dlažby, obklady, včetně všech autentických historických prvků a detailů).

Oba domy, čp. 420, 421 jsou součástí výstavby vzniklé v místech bývalé Malostranské cihelny v souvislosti s výstavbou nového mostu Františka Josefa I. Jsou již součástí blokové zástavby 19. století na hranici rostlé zástavby Malé Strany. Dvůr na Újezdě představuje symbiózu vlastní rostlé Malé Strany s regulací zahájenou na sklonku 1. poloviny 19. století. Čp. 420, je dům s velice kvalitní řemeslnou výbavou, štukovou výzdobou uličních fasád, balkónovými mřížemi i dřevěnými interiérovými prvky, zábradlím schodiště. Velice hodnotné jsou výkladce z r. 1897, které jsou již jedny z posledních svého druhu v Praze.

MHMP OPP v minulosti povolil v souladu s odborným vyjádření NPÚ ÚOP PR zástavbu dvora novostavbou pro hotelové účely (MHMP OKP čj. MHMP 4282/2006 a S- S-MHMP 1995934/2015). Současný návrh řeší menší zastavěnou plochu s větším dvorem a nižšími kapacitami HPP.

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

K podmínce č. 1)

Objekt č.p. 420 je kulturní památka, kde je nutné zachování všech historických konstrukcí. Vzhledem k tomu, že se jedná o studii, není z dokumentace patrné, o jaké konstrukce v místě navrženého výtahu, se jedná.

K podmínce č. 2)

Klenba v objektu č. p. 420 je součástí této památky a nesmí být narušena umístěním schodiště, neboť všechny konstrukce objektu jsou památkově chráněny.

K podmínkám č. 3, 4, 6, 9, 10, 11)

Střechy dotčených objektů tvoří součást kulturního dědictví a jejich význam je obzvlášť silný v Praze, památce UNESCO, kde je přímo ochrana střešní krajiny stanovena sledovaným kritériem jejího zapsání. Střechy spoluvytvářejí stavební a architektonickou podstatu památky, podílí se na ní jak krov, tak interiér půdy. Hodnotu střechy tvoří jak hodnota historického dokumentu, tak estetická a emotivní působivost střech.

K podmínce č. 5)

Vzhledem k tomu, že objekt stájí je v dezolátním stavu, je nutné jeho detailní zaměření, včetně všech detailů, aby bylo možné postavit jeho repliku.

K podmínce č. 7)

Detailní řešení dvoru je z památkového hlediska velmi důležité, neboť se bude spolupodílet na estetickém vzhledu tohoto místa.

K podmínce č. 8)

Vzhledem k tomu, že se jedná o studii, je návrh velice schématický. Na objektu č.p. 420 je do dvorní částí asi navržen průběžná vikýř, který je ale z památkového hlediska na střeše zcela nevhodný.

Zamýšlená stavební činnost se má provádět na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu. Stavebník je povinen umožnit Archeologickému ústavu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Jeho zajištění je nutno projednat v dostatečném předstihu před zahájením výkopových prací a stavební činnosti.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, bude další stupeň projektové dokumentace předložen MHMP OPP k projednání dle ustanovení § 14 odst. 2, 3, § 44a odst. 3 cit. zákona.

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 nepřípustné. 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 doručení posledním dnem této lhůty.

Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

Mgr. Jiří Skalický

ředitel odboru

otisk úředního razítka

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- I. Doručuje se prostřednictvím datové schránky do vlastních rukou
CDE s.r.o., Na Petynce 56, Praha 6
- II. Na vědomí
NPÚ ÚOP PR

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 06.09.2021 Připojení doložky provedl Mgr. Jiří Skalický dne 09.09.2021