

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. arch., MgA. Ondřej Goetz**

**MHMP 48632/2022**

**236 002 431**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

**S-MHMP 1893561/2021**

Datum:

**12.01.2022**

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako dotčený 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., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníků dotčených nemovitostí [REDAKCE]

[REDAKCE], kterou podala společnost ACE full Engineering s.r.o., Stroupežnického 516/7, 15000 Praha 5, IČO 29134048, v zastoupení na základě plných mocí ze dne 2. 9. 2021, o vydání závazného stanoviska ve věci **novostavby na nemovitostech parc. č. 36, 38/1, 38/2, k. ú. Vršovice, Košická ulice, Praha 10,**

kteřá je 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 realizaci bytového domu s následujícími podrobnostmi:**

- 2 podzemní a 6 nadzemních podlaží, 6. NP podlaží zčásti ustoupené, s terasou po obvodu: na uliční straně 6. NP ustupuje o 1650 mm v místě bytů (šachta vertikálních komunikací bez ustoupení)
- vstup a vjezd do objektu v 1. PP
- max. výšky: horní hrana atiky +21,655 m, horní hrana výtahové šachty +22,200 m ( $\pm 0,000 = 213,17$  m n. m.)
- polygonální půdorys, max. délka (uliční fasáda) 21 002 mm, max. šířka v podzemních podlažích 18 300 mm, v nadzemních podlažích 12 550 mm
- na střeše 1. PP terasa se zelení

- nosná konstrukce objektu z monolitického železobetonu, obvodové stěny zatepleny kontaktním zateplovacím systémem
- střecha plochá, svrchní vrstva tvořená kačírkem
- na fasádách silikonová omítka ve světle šedém odstínu, tmavě šedý cementotřískový obklad mezi okenními otvory; klempířské prvky z předzvětralého titanzinkového plechu Rheinzink, tl. 0,8 mm
- velkoformátová okna s nulovým parapetem, hliníková, v tmavě šedé barvě, s izolačním trojsklem; v uliční fasádě francouzská okna, na dvorní fasádě od 2. NP výše balkóny; na dvorní fasádě nadokenní žaluzie v zapuštěném, viditelném kastlíku
- zábradlí balkónů a francouzských oken skleněná
- garážová vrata ocelová, tmavě šedá
- podlaha teras a balkónů z betonové dlažby

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:

**Provedení** navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace k **řízení o změně stavby před jejím dokončením** „BD Košická – Košická, Praha 10 – Změna stavby před dokončením“, kterou zpracoval [REDAKCE] v srpnu 2021, je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** za těchto základních podmínek:

1. Uliční fasáda objektu bude materiálovým řešením rozdělena na dvě části, jejichž hranice bude procházet mezi okny schodiště a okny bytů v západní části. Konkrétní návrh tohoto řešení bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
2. Omítka fasád nebude silikonová a nebude na fasádách použit obklad z cementotřískových desek. Bude zpracováno podrobné materiálové a barevné řešení omítek a obkladů na fasádě, který bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
3. Fasáda parteru se vstupem do objektu a vjezdem do garáže bude materiálově oddělena od vyšších podlaží. Nadpraží vjezdu do garáže bude výškově zarovnáno s nadpražím vstupu do objektu. Bude zpracován podrobný návrh této části fasády, který bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení. Součástí návrhu budou i výkresy vstupních dveří a garážových vrat.
4. Bude upravena šířka a rozmístění oken v pravé části uliční fasády. Úseky stěn mezi těmito třemi okny budou mít shodnou šířku. Konkrétní návrh této úpravy bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
5. Budou upraveny rozměry oken v uliční části 6. podlaží tak, aby odpovídaly oknům v nižších podlažích. Konkrétní návrh nového řešení bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
6. Ve variantách bude zpracován podrobný návrh zábradlí na balkónech, před francouzskými okny a na terasách, který bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení. Součástí návrhu bude i detail uchycení zábradlí k nosné konstrukci.

7. Návrh případných technických zařízení (vzduchotechnické jednotky apod.), umístěných na střeše a přesahujících výšku střešní atiky bude předložen MHMP OPP v samostatném správním řízení.

### **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 na předmětných nemovitostech v rozsahu předložené dokumentace.

MHMP OPP požádal dne 22. 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. 311/96158/2021 ze dne 6. 12. 2021, které MHMP OPP obdržel dne 6. 12. 2021. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za realizovatelné za následující podmínky:

*Hmota domu bude ustoupena od uliční čáry od úrovně 5. NP.*

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. 12. 2021. K podkladům uplatnil následující námítky (cit.):

*„Odborná organizace považuje náš návrh změny stavby již dříve odsouhlasené novostavby objektu za realizovatelný následující podmínky:*

*Hmota domu bude ustoupena od uliční čáry od úrovně 5. NP.*

*S podmínkou nesouhlasíme a to z důvodů, které zde níže uvádíme:*

*Jedná se o novostavbu bytového domu s 2 PP a 6. NP, nejvyšší podlaží ustoupené s terasou po jeho obvodu. Původně navržená sedlová střecha s vikýři je nyní navržena jako plochá. Hlavní římsa domu je nyní navržena o 600 mm výše, než byla navržena dříve, ale jsme názoru, že ve vztahu k sousednímu historickému objektu je rozdíl výšek úrovní říms přiměřený a nikterak nerušící okolní prostředí památkové zóny.*

*Z architektonického hlediska byl zvolen vzhledem ke stoupajícímu terénu ulice Košická nahoru směrem k ulici Moskevská přístup, že náš objekt je vyšší než sousední objekt č.p. 69, aby byla zachována výšková posloupnost a logika navyšování.*

*Dotčené pozemky se nachází v památkové zóně Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb., o prohlášení částí území hl. m. Prahy za památkové zóny*

*a o určení podmínek jejich ochrany. Předmětem ochrany dle čl. 3, vyhlášky HMP č. 10/1993 Sb. je v tomto případě historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, urbanistická struktura, uliční interiér spolu s povrchy komunikací (zejména mozaiková dlažba chodníků, historická komunikační dlažba), charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry, panorama památkových zón s hlavními dominantami v blízkých a vzdálených pohledech a doplňkové zahradní plochy, tvořící nedílnou součást historického prostředí. Dle čl. 4 výše uvedené vyhlášky musí být, mimo jiné, při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci zohledněn charakter a měřítko zástavby a prostorové uspořádání památkových zón, rozsah nové výstavby, přestavby a modernizace musí být přiměřený památkovému významu jednotlivých částí památkových zón. (tzn. je nezbytné respektování měřítka místa, zachování danému místu přiměřené výšky objektů a z toho plynoucí jejich příznivé uplatnění v pohledech).*

*Navržený objem vychází z již povolené hmoty z devadesátých let minulého století. Jediný zásadní rozdíl je tvaru střechy. To znamená, že původně byla zamýšlena šikmá střecha. Dnes je navržena plochá. Pokud jde o tvar střechy, tento se v ulici Košická vyskytuje celkem běžně, nijak tedy nezasahuje do přirozeného tvaru střešní krajiny. Dále vycházíme z faktu, že okolní zástavba předmětného objektu je převážně 5-ti podlažní a následuje uď ustoupené podlaží nebo sedloví střecha. Z tohoto důvodu nevidíme problém v našem návrhu a oponujeme zde názoru NPÚ, který požaduje ustoupení již od 5. NP. Tento přístup by z památkového pohledu nijak nenapomohl nebo nezkvalitnil tuto část ulice Košická. Držíme se jak územních, ta estetických pravidel, námi navržený objekt nijak nevybočuje ze standardních rámců a určitě nijak neohrožuje památkovou podstatu Vršovic. Navržená hmota novostavby objektu je dle našeho názoru zcela akceptovatelná. Projekt se dostatečně vyrovnal s urbanismem místa a hmotově daný prostor nadměrně nezatěžuje, navržená novostavba nesnižuje památkovou hodnotu navazujícího historického prostředí. Jedním ze základních cílů památkové péče je, že veškeré úpravy prostorů, ploch, území a staveb musí směřovat k jejich estetickému, funkčnímu, technickému, kulturnímu a společenskému zhodnocení. Výše citované nařízení obecně povoluje novou výstavbu a vnější úpravy nechráněných objektů (objektů, které nejsou kulturními památkami). Ukládá dbát při výstavbě a úpravě architektonických vztahů ke kulturním památkám a jejím souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladu i prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby. Předložená dokumentace dle našeho názoru plně respektuje význam a autenticitu daného historického celku.*

*Ze všech výše uvedených důvodů žádáme MHMP OPP o neuvedení výše uvedené podmínky odborné organizace do výrokové části závazného stanoviska, neboť ji považujeme za nadbytečnou a prosíme o vydání ZS v intencích námi předloženého návrhu. “*

Uplatněné námítky a návrhy MHMP OPP akceptuje z důvodů uvedených níže.

Usnesením č. j. MHMP 2090878/2021 ze dne 17. 12. 2021 rozhodl MHMP OPP v souladu s § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), ve spojení s § 76 správního řádu a § 4 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska. Žadatel byl o této skutečnosti vyrozuměn přípisem č. j. MHMP 2090914/2021 ze dne 17. 12. 2021, který mu byl doručen dne 22. 12. 2021.

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. NPÚ ÚOP PR ve svém vyjádření požaduje ustoupení hmoty domu od uliční čáry již od 5. nadzemního podlaží. Není uvedeno, o jak velké ustoupení by se mělo jednat, zřejmě ale má být stejné jako v případě 6. nadzemního podlaží. Požadavek je odůvodněn především lepší výškovou návazností na sousední objekt č. p. 69, jehož hlavní římsa leží právě zhruba v úrovni podlah 5. nadzemního podlaží. Tento důvod je dle názoru MHMP OPP jistě pochopitelný, z hlediska celkové hmotové kompozice navrhované novostavby a jejího začlenění do okolního urbanistického kontextu by však takováto úprava byla spíše kontraproduktivní. Navržené hmotové řešení počítá z tradičním schématem několika plných a jednoho ustoupeného podlaží. Toto jednoduché schéma je v pražském prostředí dobře známé a mnohokrát prověřované nejpozději od funkcionalistického období a je vhodné se ho držet i v tomto případě. Při úpravě, kterou navrhuje NPÚ ÚOP PR, by ustupující část působila jako nepřírozně vysoká a jako vyšší by se v pohledech z ulice paradoxně zdála i celá stavba (když hrana atiky by již nebyla zakryta hranou terasy o jedno podlaží níž). Při ustupujícím pátém podlaží by také došlo k dalšímu zvýraznění tělesa vertikálních komunikací, což je opět z hlediska začlenění nového objektu do okolní historické zástavby nežádoucí. Tyto negativní efekty by obtížně vyvážily plynulou návaznost novostavby na římsu sousedního objektu, požadovanou NPÚ ÚOP PR, zejména v místě, kde je vzhledem ke stoupající uliční niveletě určité odstupňování výšek fasád přirozené.

Povinnost oznámit záměr stavební činnosti na území s archeologickými nálezy Archeologickému ústavu a umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu vyplývá stavebníkům, a to již od doby přípravy stavby, přímo z ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, proto nelze o takové povinnosti rozhodovat ve správním řízení.

Nemovitosti parc. č. 36, 38/1, 38/2, k. ú. Vršovice, Košická ulice, Praha 10, se nachází 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 předloženému záměru jsou dle čl. 3, odst. a), b), d) předmětem ochrany: historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, urbanistická struktura, charakter pozemku, uliční interiér, a panorama památkové zóny. Pro zabezpečení ochrany a regenerace památkových zón v případě stavebních a dalších činností je v čl. 4, písm. b) a d) výše uvedené vyhlášky stanoveno, že využití prostorů, ploch, území a staveb v památkových zónách musí být v souladu s jejich charakterem, architekturou, kulturní hodnotou, kapacitními a technickými možnostmi, zároveň při nové výstavbě musí být zohledněn charakter a měřítko zástavby a rozsah nové výstavby musí být přiměřený památkového významu jednotlivých částí památkových zón.

Památková hodnota pozemků a torzálních částí sklepa původního objektu spočívá v autentickém začlenění do historického urbanistického celku. Pozemek dokumentuje historický vývoj městské zástavby a je součástí řešení dané lokality.

Z dostupných historických mapových podkladů bylo zjištěno, že:

- Mapy stabilního katastru z roku 1842 – na pozemku stojí samostatný objekt označený č. p. 42 se zahradou;
- Plán polohy a výšek královského hlavního města Prahy z roku 1889 – na pozemku stojí

- objekt se zahradou stále ve stejné poloze, tj. tentýž objekt;
- Orientační plán královského hlavního města Prahy a obcí sousedních z let 1909-14 – na pozemku stojí objekt označen č. p. 44 (namísto pův. 42) se zahradou ve stejné poloze a velikosti;
  - Výškopisný plán hlavního města Prahy s okolím z let 1920-24 – na pozemku stojí objekt stále tentýž, samostatný, v okolí již řadová zástavba;
  - Orientační plán hlavního města Prahy s okolím z roku 1938 – na pozemku stále znázorněn objekt č. p. 44, situace nezměněna.

Dle leteckých snímků došlo k odstranění objektu pravděpodobně před rokem 1950.

Na předmětné parcely byl na konci 90. let navržen bytový dům o šesti podlažích s obytným podkrovím a sedlovou střechou. K tomuto projektu bylo v září 1997 vydáno souhlasné rozhodnutí MHMP OPP se značkou OPP 6 999/97. Aktuálně předložená dokumentace je popsána jako dokumentace změny stavby před jejím dokončením, přestože dispoziční i hmotové řešení staršího návrhu bylo značně odlišné.

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: Délkou uliční fasády překonává navržená novostavba téměř všechny domy v Košické ulici. V zájmu přirozeného začlenění této fasády do okolního prostředí je proto požadováno alespoň optické rozdělení rozměrného objektu na dva menší. Jako vhodné řešení se nabízí např. oddělení pomocí dvou omítek s různou barvou a povrchovou strukturou.

K podmínce č. 2: Omítky na bázi umělých hmot pro své optické vlastnosti působí ve srovnání s tradičními omítkami cizorodým dojmem, a je proto třeba jejich použití v památkově chráněném území vyloučit. To samé lze říci i o navrženém obkladu cementotřískovými deskami, jež by bylo rovněž vhodné nahradit některým z tradičních materiálů, jako jsou např. maloformátové keramické obkladačky apod. Návrh konkrétních materiálů je pak nutné předložit MHMP OPP k podrobnému posouzení.

K podmínce č. 3: Podobně jako optické rozdělení objektu na dva menší je požadováno i oddělení parteru se vstupem a vjezdem, které bude více odpovídat tradičnímu členění uličních fasád bytových domů na parter a běžná podlaží (a které je obvyklé i v oblasti Košické ulice). Nabízí se například obložení parteru stejným materiálem jako v případě meziokenních úseků stěn. S ohledem na vyrovnanou kompozici fasády by také nadpraží vstupu a vjezdu měla být umístěna ve shodné výšce.

K podmínkám č. 4 a 5: S ohledem na architekturu okolní historické zástavby je požadováno pravidelnější členění uliční fasády okenními otvory v její pravé části. Návrh předpokládá členění různě širokými okny a různě širokými meziokenními úseky stěn, což působí značně nevyváženým dojmem. Je proto požadováno alespoň stanovení shodných rozměrů meziokenních úseků stěn. Ze stejného důvodu by měly být sjednoceny rozměry okenních výplní v ustoupeném podlaží s okny v nižších podlažích.

K podmínkám č. 6: Návrh předpokládá provedení zábradlí ze skleněných tabulí. Z návrhu však nelze vyčíst způsob jeho kotvení ani další detaily, přestože v rámci fasády bude hrát tento prvek

významnou roli. Použití skleněného zábradlí v historickém prostředí obecně nemusí být nejvhodnější. Je proto žádoucí prověřit například i možnost tradičního řešení pomocí subtilních ocelových profilů a předložit obě varianty k posouzení včetně jejich detailů (především způsobu uchycení k nosné konstrukci).

K podmínce č. 7: Součástí předložené projektové dokumentace nebyl návrh zabývající se technickým zařízením objektu, a proto MHMP OPP požaduje předložení návrhu případných technických prvků, které by mohly zasahovat do siluety navržené novostavby (jako tomu bývá např. u vzduchotechnických jednotek).

Při splnění výše uvedených podmínek není předložený návrh v rozporu s režimem památkové ochrany platným pro dané území.

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 správního řádu **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. 6 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. 7 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

**Mgr. Jiří Skalký**  
ředitel odboru

podepsáno elektronicky

#### **Rozdělovník:**

I. Doručuje prostřednictvím datové schránky:

ACE full Engineering s.r.o, Stroupežnického 516/7, 15000 Praha 5, IdDS: xacpedh

II. Na vědomí:

OVýs ÚMČ Praha 10  
NPÚ ÚOP PR