



- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1570209/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 1262621/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Dana Dobrovodská

236 002 905

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

02.09.2022

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 vlastníka dotčené nemovitosti – Credibilis, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4, IČO 27909964, kterou podal [REDAKCE] zastoupení na základě plné moci ze dne 7.12.2021, o vydání závazného stanoviska ve věci **stavebních úprav nemovitosti č. p. 160, k.ú. Nové Město, Opatovická 18, Černá 18, Praha 1,**

která je v památkové rezervaci v hlavním městě Praze, prohlášené nařízením vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze,

spočívající v rekonstrukci a stavebních úpravách objektu:

Uliční objekt A:

- odstranění podstatné části zděných konstrukcí ve 2. PP (kotelna, uhelna, sklepy, schodiště), včetně stropních konstrukcí, odstranění výtahových šachet včetně výtahové technologie, demontáž a likvidace výplňových prvků,
- instalace dvojité podlahy, vybudování vjezdové rampy a komory pro VZT ve 2. PP,
- odstranění podstatné části dispozic v 1. PP (dílny, sklady tiskárny, schodiště), odstranění výtahových šachet včetně výtahové technologie, demontáž a likvidace výplňových prvků,
- vybourání dvojice nadpraží u otvorů v obvodové stěně do ulice Opatovická v 1. PP,
- vybudování vjezdové rampy z ulice Černá do podzemního parkoviště v objektu B,

- vybudování zázemí provozu hotelu (sklady, mrazáky, kanceláře, přípravny potravin) a sauny, převlékárny, hygienického zázemí a tělocvičny v 1. PP, konstrukce budou tvořeny kombinací SDK a betonu,
- vybudování výtahové šachty mezi 1. PP a 1. NP,
- odstranění točny v průjezdu, demolice všech vnitřních dispozic 1. NP uličního objektu mimo průjezdu, odstranění a demolice veškerých výplňových prvků, včetně oken obvodového pláště,
- odstranění parapetů ve dvou jižních okenních osách v Černé ulici pro vytvoření nájezdové rampy do podzemních garáží,
- vybudování vjezdu do garáží, lobby, restaurace, baru a zázemí v 1. NP uliční budovy, protažení lobby až do půdorysu dnešní dvorní přístavby trafostanice a kavárny, nové dispozice budou provedeny v kombinaci SDK příček a betonových konstrukcí,
- osazení posuvných dveří do průjezdu v 1. NP,
- demolice veškerých vnitřních dispozic, mimo nosných pilířů od mezaninu výše, odstranění a demolice veškerých výplňových prvků, včetně oken obvodového pláště,
- umístění pokojů hotelových hostů do novostavby dvorního křídla od 2. NP výše, umístění nových vikýřů v podkroví,
- umístění výdechů vzduchotechniky, šachet pro odvod kouře a jednotek VZT na střeších obou objektů.

Dvorní objekt B:

- vybudování retenční nádrže pro SHZ, retenční nádrže pro dešťovou vodu, dvou auto zakladačů a prostoru pod trafostanicí ve 2. PP, konstrukce budou provedeny ze železobetonu,
- odstranění všech dispozic v 1. PP pod dvorními křídly i prostorem dvora, včetně demontáže a likvidace výplňových prvků a demolice stropních konstrukcí,
- vybudování podzemního parkoviště s parkovacími zakladači pod částí dvora a dvorního křídla v 1. PP,
- vybudování skladů a technologického zázemí (strojovny, trafostanice) v 1. PP dvorního objektu, konstrukce budou tvořeny kombinací SDK a betonu,
- demolice jednopodlažní dvorní vestavby (trafostanice a stávající kavárna), odstranění celého dvorního křídla mimo dvorní fasády, odstranění zdi mezi dvorním a uličním objektem, propojení obou objektů,
- novostavba dvorního křídla (železobetonový skelet s ponecháním historické dvorní fasády), s jedním podzemním podlažím (hloubky cca - 8 m, pro technologické provozy a automobilový zakladač) a osmi nadzemními podlažními (výšky + 23,245 m, pro konferenční centrum v 1. NP, restauraci a pro hotelové pokoje se zázemím), 9. NP výšky +25,570 m (zděný nástavec s výtahovými šachtami, chodbou a schodištěm na střeše), dvorní a uliční křídlo budou sceleny v jeden prostor,
- vybudování fontány na dvoře,
- umístění pokojů hotelových hostů do novostavby dvorního křídla od 2. NP výše,
- vybudování pochozí střechy s parkovou úpravou na střeše jednopodlažní dvorní vestavby,
- demolice jižní fasády dvorního křídla od 3. NP výše, vybudování nové zprohýbané fasády z železobetonu a tepelné izolace,

- zastřešení terasy na východní straně dvora,
- odstranění střechy dvorního křídla, provedení střešní nástavby o výšce dvou podlaží, střecha dvorního objektu bude dorovnána na úroveň střechy sousedních objektů.

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 pro stavební řízení „Stavební úpravy objektu Opatovická 18, č.p. 160, č.kat. 784, Praha 1“, kterou zpracoval Atelier JL Javůrek a Lavička architekti, IČO 16075463, v 04/2021 je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** za těchto základních podmínek:

1. Nově navržené vikýře uličního křídla budou tvarově i v detailu totožné se stávajícími. Bude zpracován detailní návrh nových vikýřů, který bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
2. Nová okna v současných historických fasádách nebudou s izolačními trojskly. Řešení všech nových oken do ulice Opatovické a Černé bude zpracováno v návaznosti na zachované prvky v odpovídajícím stylovém zpracování dané stavební etapy. Bude zpracován detailní návrh nových okenních výplňových prvků v historických fasádách, který bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
3. U objektů budou rehabilitovány veškeré dřevěné atypické okenní výplně ven a dovnitř otvíravé a dřevěné dveře v dřevěných profilovaných zárubních včetně kování. Bude zpracován soupis všech uměleckořemeslných prvků nacházejících se v objektech s přesným určením, jak bude s každým prvkem naloženo v nových dispozicích, který bude předložen k posouzení v samostatném správním řízení.
4. Technologická zařízení na střeše (VZT jednotky) budou přeřešena tak, aby byla umístěna k „věži“ s výtahovou sestavou. Nebudou používány rotační hlavice a VZT zařízení budou v barvě střešní krytiny. Upravený návrh bude předložen MHMP OPP k posouzení ve správním řízení.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 11.7.2022 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené stavby předmětné nemovitosti v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

- výpis z katastru nemovitostí
- výpis z obchodního rejstříku
- plnou moc
- projekt identifikovaný

Usnesením č. j. MHMP 1284586/2022 ze dne 14.7.2022 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 1284606/2022 ze dne 14.7.2022, který mu byl doručen dne 19.7.2022.

MHMP OPP požádal dne 14.7.2022 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. 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. 311/58963/2022 ze dne 3.8.2022, které MHMP OPP obdržel dne 3.8.2022. Ve svém vyjádření tato odborná organizace vzala na vědomí dle závazných stanovisek MHMP OPP čj. MHMP 1510368/2014 a čj. MHMP 1766311/2018.

S upozorněním:

- *Upozorňujeme, že dotčené území můžeme klasifikovat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Proto je povinností stavebníka již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR (<http://api.archeologickamapa.cz/oznameni/0/>) a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést v dostatečném předstihu veškerých zemních prací záchranný archeologický výzkum, jehož náklady hradí stavebník. Archeologické pracoviště vhodné pro tuto práci doporučí Pražská archeologická komise. O jejím názoru je možno se informovat v archeologickém odboru Národního památkového ústavu v Praze, Na Perštýně 12, Praha 1, tel.: 234 653 307 (Dr. Lochmann). O podmínkách archeologického výzkumu bude v dostatečném předstihu uzavřena dohoda mezi stavebníkem a oprávněnou organizací (viz § 21 - 22 zák. 20/1987 Sb.). Stavebnímu úřadu bude předloženo písemné potvrzení o provedení archeologického výzkumu.*

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 nevyužil.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se ztotožnil 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.

Nemovitost č. p. 160, k.ú. Nové Město, Opatovická 18, Černá 18, Praha 1, se nachází v památkové rezervaci v hl. m. Praze, která je od roku 1993 prohlášena za památku světového kulturního dědictví UNESCO, a je chráněna dle citovaného zákona a nařízení vlády č. 66/1971 Sb., o památkové rezervaci v hlavním městě Praze.

Rozsáhlý objekt se rozkládá na místě bývalých čp. 160 a 161. Na počátku 20. století zde stály klasicistní stavby s jednoduchým průčelím, členěným římsami. Domy byly do roku 1930 nahrazeny stávajícím objektem bývalého nakladatelství. Nárožní, pětipatrový dům o dvanácti osách s půlkruhově vyklenutým, monumentálně řešeným nárožím. Zvýšené přízemí a 2. NP spojuje v délce celého průčelí vysoký řád kanelovaných pilastrů mezi hluboce vsazenými šestidílnými okny. Nad nimi běží v nárožním segmentu nízké okenní pásy 3. a 4. NP členěné rychlým sledem masivních pilastrů. Poslední dvě patra jsou osvětlována okny v mansardové střeše. Sjednocující tvarosloví kanelovaných pilastrů a kruhových terčů bylo použito i na budovách, které uzavírají ze čtyř stran vnitřní dvůr tiskárny. Pohledově nejvýznamnější východní stranu tvoří dvoupatrové, pětiosé dvorní křídlo s pergolou, které propojovalo byt nakladatele v čp. 158 s kanceláři. Na severu přiléhá dvorní křídlo čp. 158 upravené v přízemí řadou okenních archivolt, které spolu s obdobně řešenými vitrínami a slepými arkádami tvořily orientační vodítko v celém průchodu. Jižní stranu dvora uzavírá historizující čtyřpatrová budova tiskárny, jejíž okna jsou ukončena segmentově, popř. jednoduchými šambránami. Před západní dvorní průčelí novostavby předstupuje tříosá patrová přístavba.

Předmětem památkové ochrany jsou na území Pražské památkové rezervace (PPR), kromě prohlášených kulturních památek rovněž stavby a plochy, které nejsou nemovitými kulturními památkami, ale které vykazují památkové nebo urbanistické hodnoty dotýkající se vnitřní i vnější architektury. Soudobými vstupy do stávající historické zástavby rezervace nesmí být narušena objemová a prostorová skladba historických objektů a poškozeno prostředí PPR.

Památková hodnota objektu a předmět památkové ochrany spočívá především v individuálním architektonickém, hmotovém a materiálovém řešení s vysokým podílem mimořádně kvalitních umělecko-řemeslných prvků. Dále je předmětem památkové ochrany též střešní krajina objektu i centra Pražské památkové rezervace. Objekt je významnou součástí architektonického řešení dané lokality.

Ve věci přestavby objektu na hotel byla žádost posouzena v závazném stanovisku pro územní řízení čj. S-MHMP 1510368/2014 jako přípustná za podmínek.

Další Revizi 06/2018 (DÚR), zahrnující vybourání dispozic obou hlavních objektů, provedení podzemních garáží a nástavbu dvorního křídla, MHMP OPP posoudil v závazném stanovisku čj. MHMP 1766311/2018 jako přípustnou bez podmínek.

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

Ad 1) a 5) Návrh zmiňuje osazení nových horních vikýřů ve střeše uličních fasád v obdobné architektuře jako byly vikýře původní. Detaily vikýřů však návrh neobsahuje, tudíž tvrzení „v obdobné architektuře“ je z pohledu památkové péče velmi obecné. Lze též odkázat na podm.č. 1 závazného stanoviska S-MHMP 1510368/2014, která požaduje cit. „Konstrukce žlb. krovu uličního křídla bude ponechána ve stávajícím tvarování včetně varování a detailního zpracování vikýřů ve spodní i horní řadě“. Protože detailní zpracování v návrhu nových nebylo zpracováno požaduje MHMP OPP zhotovit a předložit k posouzení detailní návrh těchto prvků.

Ad 2) a 5) Nová okna, která budou osazována do historických fasád musí respektovat svým tvaroslovím, subtilností profilace a architektonickým ztvárněním a výrazem okna stávající. Osazení trojskel není možné bez velmi viditelného nárůstu tloušťky profilů, čímž se velmi viditelně změní celá vizáž okna. Opět lze odkázat na podm, č. 5 závazného stanoviska S-MHMP 1510368/2014 cit. „Řešení nových okenních a dveřních výplní, dlažeb a parteru do ulice Opatovické a Černé bude zpracováno v návaznosti na zachované prvky v odpovídajícím stylovém zpracování dané stavební etapy“. MHMP OPP požaduje zaměření nahrazovaných okenních výplní a detailní návrh nových výplňových prvků a jejich předložení k posouzení ve správním řízení. Pro zachování autentického architektonického výrazu a charakteru stavby a její vypovídající hodnoty v kontextu PPR je nutné, aby nové náhrady výplňových prvků respektovaly slohové tvarosloví detailů, materiál i odpovídající barevnost. Výplňové prvky tvoří jeden stylový celek i s interiérem i exteriérem, podílejí se nezpochybnitelně na jejich charakteru a architektonickém výrazu.

Ad 3) MHMP OPP v tomto případě akcentuje znění podmínky č. 8 závazného stanoviska S-MHMP 1510368/2014 na rehabilitaci cenných historických výplní a apeluje na předložení soupisu uměleckořemeslných prvků a způsob jejich prezentace v nových dispozicích. Tento požadavek je z pohledu památkové péče nepostradatelný, protože jeho posouzení může zabránit nežádoucí likvidaci prvků, které jsou předmětem památkové ochrany. V jednotlivých křídlech jsou zachovány dobové řemeslné prvky (okna, dveře, zábradlí, mříže, dlažby, parkety) z jednotlivých stavebních etap. V zájmu zachování hodnotných prvků nacházejících se v objektu, které jsou dokladem dané doby i původní funkce objektu, je nezbytné vypracovat soupis těchto prvků a přesně určit, jak bude s prvkem naloženo v novém funkčním a dispozičním uspořádání.

Ad 4) Vzhledem k faktu, že se v návrhu jedná o projekt rozsáhlého hotelu, vyžaduje projekt poměrně značné množství VZT zařízení. Tato jsou ve velkém množství umístována práce na střechu budovy. I z předložených pohledů je patrné, že mohutná VZT zařízení se velmi pohledově uplatňují z blízkých i dálkových pohledů. Tato zařízení musí být na střešní rovině umístěna tak, aby pohledově uplatňovala co nejméně. K tomuto účelu je vhodné, jak požaduje už i podmínka v závazném stanovisku S-MHMP 1510368/2014, využít stávající „věž“, nejvyšší část stavby, a přidružit maximum vhodně opláštěných zařízení k této stávající architektuře. Ostatní zařízení, která tam umístit nelze musí být minimálně natřena v barvě střešní kratiny, by se pohledově co nejméně uplatňovala. Rovněž použití mohutných rotačních hlavic je z památkového hlediska nevhodné. MHMP OPP požaduje přeřešení návrhu a předložení upraveného řešení umístění technologií na střešní rovině k posouzení.

MHMP OPP upozorňuje, že jsou stále platné všechny podmínky závazného stanoviska S-MHMP 1510368/2014 ze dne 20.5.2015 a je nezbytné je i nadále respektovat.

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.

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 Skalič

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

Doručuje se do vlastních rukou



Na vědomí

OVýs ÚMČ Praha 1

NPÚ ÚOP PR