



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVISTĚ
V PRAZE

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor památkové péče
Oddělení státní správy památkové péče
Ing. arch., MgA. Ondřej Goetz
Jungmannova 35/29
P. O. BOX 800
111 21 Praha 1

Váš dopis čj. / sp. zn.:	MHMP 1112320/2025 / S-MHMP 1012747/2025
Ze dne / doručeno dne:	7. 11. 2025 / 7. 11. 2025
Číslo záměru v ISSŘ / ID dokumentace:	-- / --
Naše čj.:	NPÚ-311/99784/2025
Vyřizuje / linka:	Mgr. Křížová / 319
Spisový znak:	82.2

Praha 1. 12. 2025

Čp. 204, Vršovice, Černomořská 4, Praha 10, památková zóna Vinohrady Žižkov, Vršovice r. č. ÚSKP 2208

Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče k žádosti podle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Předmět žádosti:

Oprava střešního pláště - k. ú. Vršovice, č. p. 204, Černomořská 4, Praha 10.

Přílohy žádosti:

Dokumentace pro stavební řízení [REDACTED].

Popis zamýšlených prací:

Předmětem předložené dokumentace je návrh rekonstrukce střechy bytového domu čp. 204/4.

Návrh předpokládá:

Opravu střechy:

- demontáž pálené krytiny typu Bobrovka, laťování, pojistné vrstvy a klempířských prvků;
- demontáž stávajících střešních oken;
- sanaci a opravy stávajícího krovu (zachování tvaru střechy a výšky hřebene) – lokální výměnu poškozených prvků (krokví, pásků, klestín), opatření dřevěných částí krovu biocidní impregnací proti houbám a hmyzu;
- zhotovení nových podkladních vrstev – pokládka celoplošného dřevěného záklopu tl. 24 mm, difuzně otevřená pojistná hydroizolace, montáž kontratát, latí a kotevních prvků krytiny, instalace držáků žlabů, háků sněholamů, prostupů a výlezů;
- montáž nové plechové střešní krytiny vč. klempířských prvků – falcovaná krytina z lakovaného hliníkového plechu tl. 0,6–0,7 mm s dvojitou stojatou drážkou (RAL 7037–7043, šedý mat), montáž žlabů, svodů, oplechování komínů, atik a závětrných lišt (hliník);
- instalaci sněholamů nad střešními okny a výlezem;
- osazení větracích průchodů kanalizace VILPE 110P/300 DN110 (2 ks);

- instalaci nové hromosvodové soustavy.

Instalaci střešních oken:

- ve spodní úrovni střechy směrem do ulice osazení 3 ks nových střešních oken VELUX GLU/GLL SK08 o rozměru 1140 × 2100 mm – sestava složená z 2 ks oken, zasklení izolačním trojsklem, horní okno výklopné, spodní fixní;
- v horní úrovni střechy směrem do dvora osazení 2 ks střešních výlezů o rozměru 780 × 1180 mm a 1140 × 1400 mm.

Charakteristika objektu a území:

Předmětný řadový secesní nájemní dům byl postaven v roce 1911 podle projektu stavitele Zázvorky. Objekt se nachází na území památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice.

Předmětem ochrany ve smyslu čl. 3, písmene b) vyhlášky hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb., o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany, je v tomto případě charakter a architektura objektu a jeho exteriér včetně řemeslných a uměleckořemeslných prvků.

Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně-historických hodnot:

Památková hodnota stavby spočívá především v jejím architektonickém a materiálovém řešení. Dům svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období a tvoří nedílnou součást architektonického řešení dané lokality.

Na střeše stavby se v současné době nachází pálená keramická bobrovka v korunovém krytí. Tento typ krytiny se zde uplatňoval již v době výstavby domu a opětovné použití bobrovek bylo jednou z podmínek orgánů památkové péče na základě, které byla v roce 1998 akceptována realizace půdní vestavby a uliční i dvorní nástavby objektu (směrem do ulice nástavba ve formě nepravé mansardy; směrem do dvora dvoupodlažní nástavba). V průběhu stavebních prací, které proběhly dle leteckých snímků až v roce 2003, se však žadatel od schváleného projektu odklonil – přidána střešní terasa, změna nástavby směrem do dvora. V roce 2006 byla střešní okna směrem do ulice, která byla osazena v souladu s podmínkou rozhodnutí MHMP OPP, vyměněna za sestavy dvou nad sebou umístěných střešních oken, a to bez souhlasu orgánů památkové péče.

Dosavadní stav projednání:

K návrhu půdní nástavby bylo vydáno písemné vyjádření NPÚ čj. 15290/97/M/Ti ze dne 7. 10. 1997 a rozhodnutí MHMP OPP čj. OPP 6511/98 ze dne 23. 9. 1998, kde jsou navrhované práce připuštěny za podmínek:

1. *Stávající krov bude rozebrán. Úroveň nového hřebene střechy bude v úrovni sousedního nárožního objektu, v pravé části /pohled uliční/ bude v místě valby snížena úroveň k hřebenu pravého sousedního objektu. Nad posledním stávajícím patrem se provede nástavba formou nepravé mansardy se třemi vikýři a dřevěnými okny s členěním odpovídajícím oknům nižšího podlaží. Vikýře se oplechují a opatří nátěrem v barvě krytiny. U oken posledního původního podlaží se doplní šambrány a bude zachována stávající korunní římsa. V ploše střechy s mírným sklonem se osadí celkem čtyři střešní okna max. vel. 78/118 cm, místo střešní dvojice lze umístit atypické ateliérové okno se subtilním dělením. Výplňové prvky střešní terasy se provedou atypické dřevěné. Krytina bude použita keramická pálená nebo eternit téže barvy.*
2. *Do vnitrobloku se ve střední části provede nástavba dvou pater krytá pultovou střechou, po stranách bude pouze jednopatrová krytá střechou v původním sklonu. Okna nástavby osově vázaná na spodní patra budou dřevěná.*
3. *V pravé části parteru (uliční pohled) bude zřízen průjezd do dvora.*

Vyhodnocení žádosti:

Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že zamýšlené práce **budou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně-historických hodnot za těchto podmínek:**

1. Nová krytina uliční části střechy bude keramická, pálená, typu bobrovka, korunové krytí. Krytina směrem do dvora může být navrhovaná plechová falcovaná, avšak v barvě pálené střešní krytiny.
2. Nová střešní okna směrem do ulice nebudou tvořena sestavou jednotlivých střešních oken. Osadit lze buď samostatná střešní okna do max. rozměru 780 × 1400 mm v jedné řadě v max. počtu 4 kusů nebo atypické ateliérové okno se subtilním dělením v kombinaci se střešním oknem max. rozměru do 780 × 1400 mm z každé strany. Definitivní návrh bude předložen NPÚ ÚOP PR k posouzení.
3. Nová střešní okna směrem do dvora budou shodné velikosti a to max. 780 × 1180 mm.

Zdůvodnění:

Ad 1) Střecha z pohledu památkové péče představuje nedílnou součást architektonické kompozice objektu (pokračování a zakončení fasád s charakteristickými stylovými prvky a detaily). Střecha se zde neuplatňuje pouze v rámci střešní krajiny památkové zóny, ale je výrazně pohledově exponovaná i z přilehlých ulic. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je z hlediska zájmů památkové péče žádoucí, aby na střeše směrem do ulice byla opět použita tradiční bobrovka v korunovém krytí, dle výchozího historicky doloženého řešení. Krov stavby byl od počátku i v rámci stavebních úprav v devadesátých letech dimenzován tak, aby tento typ krytiny bez problémů unesl. Z tohoto důvodu NPÚ ÚOP PR nevidí žádný legitimní důvod proto nahrazovat bobrovku navrhovanou krytinou z falcovaného hliníkového plechu. Střecha předmětného domu je z ulice výrazně exponovaná, proto je nutné, aby nadále bylo respektováno historické řešení a při opravě střechy byl opětovně použit shodný typ krytiny, tj. bobrovka v korunovém krytí.

Směrem do dvora lze navrhovanou plechovou krytinu akceptovat vzhledem k nízkému sklonu této části střechy, který činí pouze 18°. Tento sklon neumožňuje bezproblémové položení pálené krytiny tak, aby nedocházelo k problémům se zatékáním a podobně. Pro sjednocení pohledových aspektů střechy je pak třeba tuto část střechy barevně přizpůsobit původnímu řešení, tj. pálené střešní krytině.

Ad 2 a 3) Střecha je nedílnou součástí architektonické kompozice objektu (pokračování a zakončení fasád s charakteristickými stylovými prvky a detaily) a spoluvytváří architektonickou podobu objektu. Nové prosvětlovací prvky ve střešní krajině nesmí deformovat památkovou a slohovou podstatu stavby, z hlediska druhu, velikosti, počtu, tvaru a konstrukce musí korespondovat s fasádami.

Jak již bylo popsáno výše, otázka střešních oken v uliční části střechy je poměrně problematická a v zásadě nevhodná již ve stávajícím stavu. Z původního záměru, který byl regulován podmínkou rozhodnutí MHMP OPP, že v šikmé části střechy budou osazeny pouze 4 ks střešních oken o max. velikosti 780 × 1180 mm, došlo k pozdější nelegitimní úpravě do dnešní podoby na čtyři sestavy střešních oken po dvou kusech nad sebou. V případě celkové opravy střechy a výměny okenních prvků v ní je třeba, aby byl tento nevhodný stav napraven, a nikoliv ještě více zhoršován realizací nových sestav střešních oken dokonce o nestejných rozměrech. Je tedy třeba osadit adekvátní a pro prostředí památkové zóny vhodný typ střešních oken. Typová střešní okna jsou novodobé stavební součásti, které svojí podstatou mění charakter a architektonický výraz stavby a zájmem památkové péče je omezovat počet, rozměry a jejich umístění v horních partiích. Pohledové působení prvků je třeba minimalizovat, zejména v dolní úrovni střechy v uliční části a v horní úrovni celé střechy. Po úpravě objektu, kdy došlo k vytvoření falešné mansardové střechy jsou šikmé části střechy, kde se nachází střešní okna uliční části, již v zásadě umístěna v horní úrovni střechy, neboť její spodní částí je 6. NP kryté mansardou. I z tohoto důvodu a v návaznosti na dřívější vydaná písemná vyjádření NPÚ a rozhodnutí MHMP OPP byly stanoveny výše uvedené podmínky limitující počet a rozměry střešních oken.

Předložený návrh je při respektování výše uvedených podmínek v souladu s požadavky památkové péče a s režimem ochrany platným v daném území.

Metodické podklady, literatura a ikonografie:

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor památkové péče, *Prosvětlovací prvky střech a vikýře*, Praha 2018.

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor památkové péče, *Střešní krytina, klempířské prvky, stavební a technické prvky v rovině střechy*, Praha 2016.

Spisový archiv NPÚ ÚOP PR.

PhDr. Jaroslav Podliska, Ph.D.

ředitel

vz. Mgr. Jan Holeček

vedoucí odboru péče o památkový fond

Elektronický podpis - 02.12.2025
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Mgr. Jan Holeček
IČO: NTRCZ-75032333
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 09.08.2026