



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVIŠTĚ
V PRAZE

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

Váš dopis čj. / sp.zn.:	MHMP 1257228/2025 / S-MHMP 957995/2025
Ze dne / doručeno dne:	26. 11. 2025 / 26. 11. 2025
Číslo záměru v ISSŘ / ID dokumentace:	-- / --
Naše čj.:	NPÚ-311/105496/2025
Vyřizuje / linka:	Mgr. Kober / 206
Spisový znak:	82.2

Praha 22. 12. 2025

Č. p. 1736, Nové Město, Školská 12, Praha 1, Pražská památková rezervace, památka UNESCO

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:

K. ú. Nové Město, Školská 12, č. p. 1736, Praha 1 – stavební úpravy – půda, změna stavby před dokončením.

Přílohy žádosti:

Dokumentace – návrh stavebních úprav (Ing. Dagmar Marvanová, Projekční ateliér Richard Rosenberg, 08/2025).

Popis zamýšlených prací:

Předmětem předložené dokumentace jsou stavební úpravy v podkroví budovy na úrovni 5. NP a 6. NP. Navrhuje se:

- oproti původnímu povolenému projektu nástavby a vestavby navrhuje stavebník řady velmi závažných změn,
- zatímco stávající budova má hřeben střechy na kótě 21,6 m a půda (5. NP) má podlahu na kótě 16,050 m, povolený stav hřeben střechy zvyšoval na kótu 22,050 m a nyní předložený návrh na změnu dále navrhuje hřeben střechy posunout na kótu 22,320 m,
- nosná konstrukce nového patra je navržena jako železobetonová deska do VSŽ plechu a ocelových nosníků,

- příčky budou sádkartonové,
- stávající krov se navrhuje kompletně odstranit a následně má být proveden nový krov, „v nové geometrii“, materiálově jako kombinovaný z ocelových a dřevěných prvků,
- po vytvoření nového krovu se navrhuje kompletně nová skladba střechy včetně zateplení,
- stávající střešní krytina má být kompletně odstraněna a nahrazena novou, dvojitou pálenou bobrovkou,
- v místech minimálního sklonu bude jako střešní krytina použit plech „v barvě jako přilehlá pálená střešní krytina“,
- nové konstrukce obvodové stěny se navrhuje jako vyzdívané, opatřené kontaktním zateplením z minerální vaty, omítka těchto konstrukcí bude ve shodném provedení jako zbytek stávající fasády,
- sklon střechy do ulice se má změnit, z plánů však není na kolik stupňů,
- sklon střechy do dvora se má změnit na „minimální sklon tak, aby bylo možné maximální využití podkroví“,
- na úrovni 6. NP se navrhuje dvě nové terasy,
- zatímco dle povoleného projektu měly na půdě vzniknout vestavbou 2 mezonetové bytové jednotky, nově se navrhuje maximalizace využití půdy celkem 7 bytovými jednotkami,
- na uliční části střechy se navrhuje oproti povoleným 4 ateliérovým oknům všechna ateliérová okna dále zvětšit, tři z nich pojmout jako 3x2 pole (2600x2270 mm), dvě z nich jako 2x2 pole (1750 x 2270 mm), přičemž rozsah těchto oken vůči střeše je natolik značný, že lze hovořit o osvětlení okny plně srovnatelném s nástavbou nového podlaží,
- ve dvorní části střechy v 6. NP (lze-li ještě o střeše hovořit), kde byly původně povoleny dva velmi dlouhé vikýře s pásovými okny, se nyní navrhuje další rozsáhlé zvýšení a zvětšení této nástavby, přičemž dva povolené vikýře mají být spojeny do jediného dlouhého vikýře, reálně spíše nového podlaží, probíhajícího po celé úrovni 6. NP, přičemž přítomnost střechy je symbolicky naznačena pouze krátkými střešními pásy na levém a pravém okraji 6. NP, a také povolené dva padáčky na této střeše mají být odstraněny,
- výška okraje dvorní střechy vikýřů/vikýře se má změnit z povolené kóty 21,4 m na 21,734 m,
- oproti povolenému stavu je navrženo další rozšíření balkonů na dvorní fasádě,
- oproti povolenému stavu je navrženo další výrazné rozšíření (až na podlahu) u dvou oken v 5. NP na dvorní fasádě,
- také většinu ostatních oken na dvorní fasádě se oproti povolenému stavu navrhuje prodloužit, přesná velikost není z PD zřetelná.

Charakteristika objektu a území:

Budova byla na místě starší zástavby a v historické uliční čáře vystavěna zřejmě v 70. letech 19. století, plánová dokumentace se nezachovala. Od počátku se jednalo o řadový nájemní dům, zbudovaný v období zvyšování a zahušťování zástavby této části Nového Města; ve dvorních objektech byly umístěny dílny. Původní fasáda byla eklektická. Menší úpravy budovy proběhly v letech 1896 a 1914. Roku 1918 došlo výrazné úpravě fasády v pozdně secesním klasicizujícím stylu. Hlavní průčelí je sedmiosé, krajní osy jsou zvýrazněny plochými rizality, v pravé ose je v přízemí situován vstup do budovy. Ze staršího období se v domě zachovala řada cenných uměleckořemeslných původních prvků včetně tříramenného schodiště. Další vnitřní adaptace proběhly roku 1937.

Protože se jedná o stavbu nacházející se na území Pražské památkové rezervace (PPR), vztahuje se na stavební úpravy této stavby 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 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.

Pro stavební úpravy nechráněných objektů v PPR se v § 3, odst. 1, písmeno a) citovaného nařízení vlády stanoví podmínka, že cit.: „musí být řešeny a prováděny se zřetelem k trvalému zabezpečení jejich hmotné podstaty, k jejich přiměřenému společenskému využití a dalšímu zhodnocování výtvarných a dokumentárních funkcí“.

Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně-historických hodnot:

Památková hodnota objektu spočívá v jeho stavebním a hmotovém uspořádání. Dům svým výrazovým pojetím dokumentuje historický vývoj městské zástavby v příslušném časovém úseku a slohovém období a tvoří nedílnou součást architektonického řešení dané lokality. Podoba fasády i vnitřní členění je zachováno jen s drobnými změnami. V této lokalitě musí být velmi přísně chráněna střešní krajina (podoba, tvary, sklony a objem střech), aby nedocházelo k jejímu dalšímu znehodnocování; podstatné přitom nejsou jen pohledy z ulice, ale i pohledy z vnitrobloku a pohledy dálkové.

Technický stav věci:

Technický stav věci odpovídá době vzniku a způsobům pozdější rekonstrukce budovy.

Dosavadní stav projednání:

Současné žádosti předcházela žádost z roku 2023, spojená s návrhem přestavby budovy, k níž bylo vydáno ostře nesouhlasné odborné stanovisko NPÚ ÚOP Praha (NPÚ-311/63145/2023). Nicméně, MHMP OPP bohužel navrženou stavbu roku 2023 povolil (č. j. MHMP 2482521/2023, sp. zn. S-MHMP 1335423/2023), pouze stavebníka omezil celkem osmi podmínkami, týkajícími se podoby ateliérových oken, podoby takřečených vikýřů, omítky komínů, oken, podest balkonů a dále uložil zpracovat detailní návrhy některých vybraných prvků. NPÚ ÚOP však není známo, že by byly tyto detailní návrhy předloženy.

Vyhodnocení žádosti:

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

Zdůvodnění:

Navrhované stavební úpravy v rámci změny před dokončením nejsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot. V rozporu s minulým vyjádřením NPÚ ÚOP PR (NPÚ-311/63145/2023) rozhodlo MHMP OPP, že jsou stavební úpravy možné za podmínek (č. j. MHMP 2482521/2023, sp. zn. S-MHMP 1335423/2023). Nyní přichází stavebník s návrhy oproti původnímu povolenému návrhu ještě výrazně radikálnějšími. Téměř všude v návrhu se salámovou metodou pokouší získat na úkor památkové ochrany opět více – vyšší budovu, větší okna, větší a sloučený vikýř, větší střešní okna, více balkonové plochy atd. V tváři tvář této snaze o bezohlednou exploataci prostoru Pražské památkové rezervace, památky UNESCO, maximalizací rozsahu pronajímatelného prostoru nemůže NPÚ ÚOP Praha, jakkoli si je vědom výše uvedeného existujícího rozhodnutí MHMP OPP, než ze zásadních důvodů setrvat na svém dřívějším odborném stanovisku (NPÚ-311/63145/2023).

Návrh na úplné odstranění stávající střechy a krovu uličního křídla, další výrazné navýšení hřebene uličního objektu, změnu sklonu střechy do dvora i do ulice, další velmi výrazné navýšení dvorní fasády o jedno patro vytvořením jediného dlouhého vikýře s terasou do dvora a další navržené zásahy jsou z památkového hlediska nepřijatelné. Navrhované úpravy předpokládají odstranění historického krovu a celé roviny střechy. Odstraňují způsob konstrukčního řešení objektu v rovině střechy a neúměrně mění poměrové hodnoty dvorní fasády vůči ploše střechy a korunní římsy, tím že nastavují další plné patro. Rovněž navyšování hřebene, změna sklonu stávající dvorní střechy i umístování teras v rovině střechy jsou nechtěnými zásahy do tvarování střešní krajiny objektu.

Celé území Pražské památkové rezervace je vzhledem k mimořádné kumulaci urbanistických, architektonických a uměleckých hodnot pod plošnou památkovou ochranou, proto je nutné se vyvarovat jakýchkoliv nežádoucích zásahů, které by mohly působit rušivě a nevratně tak poškodit atmosféru daného prostředí. Památkové rezervace jsou vyhlášovány právě proto, aby se v zájmu zachování homogenity historického celku zabránilo mimo jiné také radikálním stavebním vstupům do existujících hodnotných staveb. Navyšování objemu a změna charakteru domu není v rámci Pražské památkové rezervace akceptovatelná, neboť značně přispěje k poškození a degradaci hodnot památkové rezervace a ztrátě historické autenticity daného objektu.

Tvar střechy domu je součástí a dokladem architektonického stavebního vývoje stavby a je charakterem, který je v Pražské památkové rezervaci chráněn a oceňován. Podoba střechy je v podstatě daná a její výrazná změna nástavbami je porušením základních principů památkové ochrany a zásahem do diverzity střešní krajiny. Předmětný objekt v blokové zástavbě se podílí na vytváření historického prostředí dané lokality vyhlášené Pražské památkové rezervace a následně zařazené mezi památky UNESCO, je dokladem dobového přístupu k urbanisticko-stavebnímu řešení, vykazuje nesporné památkové hodnoty a je dokladem dobové historické zástavby, kvalitní po stránce architektonické i uměleckořemeslné.

Dále není přípustná realizace nových balkónů na dvorní fasádě. Tento prvek je pro daný objekt nepůvodní, jelikož stávající balkón v 2.NP nad průjezdem pochází až z roku 1931, kdy byl osazen v rámci změny dispozic bytu v 2.NP. Původní plány z výstavby objektu se nedochovaly, ale i na mladších plánech z počátku 20. století je zřejmé, že balkóny se na objektu nikdy nenacházely. Dvůr naopak sloužil pro výstavbu přechodných konstrukcí a přístavků sloužících pro propojení uličního a dvorního objektu.

Navíc jsou na balkóny umístována francouzská okna značných rozměrů, která nemají v Pražské památkové rezervaci své předobrazy. V rámci výměny původních dvorních oken v 60. letech 20. století byly zřejmě zvětšeny okenní otvory a stávající dvorní okna jsou nyní netradičně vysoká. Ubouráním parapetu bez změny výšky okna by vznikly francouzská okna, v některých patrech téměř 3500 mm vysoká, což neodpovídá tradičním poměrům balkónových dveří, která se v minulosti v Pražské památkové rezervaci nacházely.

Nepřijatelná je i další změna sklonu střechy, motivovaná pouze snahou dosáhnout více prostoru. Na dvorní straně střechy návrh opouští dokonce i velmi velkoryse MHMP OPP připuštěné řešení dvou velkých vikýřů, které bylo a je z hlediska NPÚ ÚOP Praha nepřijatelné, aby je nahradilo ještě horším řešením jediného spojeného velkého vikýře. Nepřijatelné je však i další zvětšování ateliérových oken a změna jejich struktury. Předchozí řešení ateliérových oken mělo ohleduplnější podobu.

Z pohledu památkové ochrany střešní krajiny Pražské památkové rezervace by půdní vestavba v objektu byla možná za předpokladu zachování většiny původního krovu a původního sklonu dvorní části střechy s umístěním vikýřů bez teras a nastavovaného plného patra. Osazení ateliérových a padáčkových oken není v rozporu s ochranou památkových hodnot střešní krajiny objektu.

Předložený návrh se neslučuje s režimem památkové ochrany objektů v PPR.

PhDr. Jaroslav Podliska, Ph.D.
ředitel

Elektronický podpis - 22.12.2025
Certifikát autora podpisu:
Jméno: PhDr. Jaroslav Podliska, Ph.D.
IČO: NTRCZ-75032333
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 30.09.2026