

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch. Michal Chalupka

MHMP 1817924/2018

236 003 158

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **14/0**

S-MHMP 472081/2018 Chalupka

Datum:

03.12.2018

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, společnosti Rezidence Bohnická s.r.o., se sídlem U půjčovny 654/6, 11000 Praha 1, 05472661, kterou podala společnost MR&S architekti, s.r.o., se sídlem Ocelářská 344/10, 190 00 Praha 9, IČO: 28458389, v zastoupení na základě plné moci ze dne 26.6.2016, o vydání závazného stanoviska ve věci **novostaveb bytových domů na pozemku parc.č. 122, k.ú. Bohnice, ul. Bohnická, Praha 8,**

který je v památkové zóně Staré Bohnice, 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 úpravách s následujícími podrobnostmi:

- odstranění části ohradní zdi – zachování celé průčelní části zdi do náměstí,
- provedení podzemního podlaží ze železobetonu (garážová stání, technické místnosti, sklepní kóje a kolárna) v celé ploše areálu kromě objektu SO 04,
- výstavba objektu SO 02 v západní části areálu, se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím na zhruba obdélníkovém půdorysu, půdorysné rozměry: 20,13 x 16,8 m, střecha - dvě sedlové rovnoběžné nesymetrické střechy s nižší plochou střechou uprostřed, výška hřebenů v úrovni 12,075 m, sklon 34°, 2 průběžné pultové vikýře po stranách, 4 ateliérová okna ze 4 okenních tabulí o celkovém rozměru 2,0 x 1,6 m – všechny tabule otvíravé,

- výstavba objektu SO 03 v jihovýchodní části areálu, se dvěma nadzemními podlažimi a podkrovím na půdorysu tvaru L, půdorysné rozměry: delší strany 23,98 x 23,25 m a šířky 9,41 a 11,895 m, střecha - dvě sedlové vzájemně kolmé střechy, výška hřebenu v úrovni 11,00 m a 12,075 m, sklon 34°, 2 průběžné vikýře s pultovou střechou po stranách části objektu rovnoběžné s ulicí Bohnická (výška atiky v úrovni +10,050 m), 2 pultové vikýře po stranách části objektu kolmé na ulici Bohnická, 3 ateliérová okna ze 4 okenních tabulí o celkovém rozměru 2,0 x 1,6 m – všechny tabule otvíravé, 2 sestavy ze 2 okenních tabulí nad sebou o rozměrech 2,0 x 0,8 m – obě tabule otvíravé,
- výstavba objektu SO 04 v severovýchodní části areálu při zachování obvodového zdiva stávajícího objektu – západní a východní část a jeho zakomponování do novostavby objektu SO 04, se dvěma nadzemními podlažimi, východní část půdorysně ustoupen, půdorysné rozměry: 13,500 x 9,280 m, střecha sedlová, výška hřebene v úrovni 8,75 m,
- zděné obvodové nosné konstrukce z kompozitních tvárníc POROTHERM 38T Profi a POROTHERM 25 AKU P+D, stropy železobetonové,
- pokrytí šikmých střech keramickou taškou bobrovkou,
- osazení dřevěných oken ve štítech do ulice Bohnické a u objektu SO.04 ve fasádě do dvora – barva bílá, ostatní okna a dveře hliníková, vstupní dveře z náměstí dřevěné – hnědá lazura – prosklené bez členění, oplechování ostění barva šedá tmavá,
- provedení vnějšího povrchu obvodového pláště v omítce (silikátové a silikonové) – zmo 1,5 mm, okrová světlá a okrová tmavá, štít objektu SO 04 členěn římsami, fasády novostaveb doplněny z dřevěných lamel ze sibiřského modřínu před okny a z dřevěného obložení ze sibiřského modřínu,
- obložení části plochy fasády z cementovláknitých desek Equitone Natura Pro, odstíny: pískový, hnědý a okrový,
- opatření povrchů teras z dřevěných terasových prken,
- provedení 1 ks komínu na nad střechou objektu SO 04 – zakončeného protidešťovou stříškou z TiZn plechu,
- montáž klempířských prvků vč. lemování štítových zdí z předzvětralého titanzinku,
- montáž garážových vrat a vstupní branky z Al profilů v antracitově šedé barvě,
- stavba ohradní zdi – omítnutí silikonovou omítkou zmo 1,5 mm, v barvě okrové tmavé, koruna pokrytá TiZn plechem,
- provedení terénních úprav, úprav předzahrádek, provedení vnějších povrchů v betonové dlažbě a betonové desce s povrchovou úpravou;

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:

Příprava a provedení navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace pro územní a stavební řízení „DB Bohnice“, kterou zpracovala společnost MR&S architekti, s.r.o., [redacted], se sídlem Ocelářská 344/10, 190 00 Praha 9, IČO: 28458389, v 02/2018, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** za těchto základních podmínek:

- 1) Jižní a západní kamenné části ohradní zdi, které jsou mimo půdorys nově navrženého objektu, budou zachovány (např. v rozsahu nově navrženého dvora mezi objekty SO.02 a SO.03 nebo celá západní hranice pozemku) a budou zakomponovány do nového oplocení. Bude zpracován detailní návrh oplocení areálu se zakomponováním historických částí ohradních zdí, který bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
- 2) Bude zpracována detailně okótovaná výkresová dokumentace ateliérových oken v pohledu a řezech. Ateliérová okna budou subtilní konstrukce s rámy pevného zasklení o šířce cca 55 mm a s členěním na tabulky o rozměrech cca 600 mm x 800 mm v poměru 2 x 3 nebo 3 x 3 pole. Okna budou vystupovat nad střešní rovinu max. do 100 mm. Otvíravá pole budou umístěna pouze v dolní řadě ob jedno pole. Výkresová dokumentace ateliérových oken bude předložena MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
- 3) Bude zpracována detailní okótovaná výkresová dokumentace navržených výplní stavebních otvorů s uvedením jejich materiálů a finální barevnosti. Vstupní dveře z náměstí budou mít členění vycházející z historických vzorů v okolí. Ostění dřevěných výplní nebudou oplechovány plechem v tmavě šedé barvě. Detailní návrh výplní stavebních otvorů novostaveb bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
- 4) Štuková orámování stavebních otvorů (šambrány) bude zúženo cca o 1/4 – 1/3 tak, aby odpovídalo poměrům k velikosti otvoru dle historických vzorů v okolí nebo dle historické fotodokumentace původního objektu.
- 5) Klempířské prvky budou z pozinkovaného plechu opatřené nátěrem.
- 6) Střechy novostaveb budou doplněny komínovými tělesy.
- 7) Vnější povrchy zpevněných ploch budou provedeny v kamenném materiálu, nebo v betonové dlažbě ve čtvercovém nebo obdélném formátu. Detailní návrh úpravy ploch v okolí objektů bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
- 8) Fasáda chodby – komunikačního „krčku“ objektu SO.03 do nádvoří bude ztvárněna jako klasický prvek „pavlače“ bez žaluziové (laťkové) fasády. Detailní návrh fasády vnitrobloku objektu SO.03 bude předložen MHMP OPP k posouzení v samostatném správním řízení.
- 9) Vzorky barevnosti všech fasádních prvků (výplně stavebních otvorů, klempířské prvky, dřevěná obložení, omítky domů a ohradní zdi) budou aplikovány přímo na dotčené prvky na dobře osvětlené místo. O skutečnosti, že jsou tyto vzorky vyhotoveny, informuje vlastník písemně MHMP OPP, aby byl umožněn řádný výkon dozorových pravomocí MHMP OPP. Do doby odsouhlasení shody vzorků s výše uvedenými požadavky nelze práce provést jako celek.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, byla dne 23.3.2018 podána oprávněnou osobou žádost o vydání závazného stanoviska k návrhu výše uvedené stavby v rozsahu předložené dokumentace.

Žádost obsahuje následující doklady a podklady:

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

MHMP OPP požádal dne 16.4.2018 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze (dále jen NPÚ), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 ti 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 č. j. 311/31077/2018 ze dne 3.5.2018, které MHMP OPP obdržel dne 3.5.2018. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za vyloučené.

Odůvodnění vyloučeného výroku v písemném vyjádření NPÚ ÚOP PR:

„Objem a hmotové uspořádání novostavby nerespektuje měřítko okolní lokality. Nejen, že záměr nepočítá se zařazením původní zástavby do návrhu a jejím využitím, ale zvolená velikost a materiálové řešení novostaveb se nijak nesnaží o splynutí a zařazení se k okolní historické zástavbě – na začlenění do okolního prostředí bohužel zcela rezignoval...
...Z výše uvedených důvodů předložený návrh jako celek poškozují památkovou hodnotu lokality - nerespektuje stavební historii stávajících objektů, poškozují výše uvedené předměty ochrany - charakter objektu a pozemku, architekturu objektu a jeho exteriér a navíc, vzhledem k poloze objektu, i panorama památkové zóny v blízkých i dálkových pohledech.“

Žadatelé 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 6.6.2018. K podkladům uplatnil námitky:

„Při porovnání mapy stabilního katastru a dnešní situace na místě, lze vidět, že původně na pozemku stáli tři objekty. Stodola v západní části, která byla orientována souběžně s náměstím tedy na kolmo na přílehnou komunikaci. Tento objekt se nezachoval. Dále objekt při severní straně pozemku, který se jediný půdorysně zachoval v místě původního katastru (nynější objekt je však oproti původnímu půdorysně zvětšený), výška hřebene 4,9m. Posledním objektem je objekt při jižní straně pozemku, který se také nezachoval. Dle historických fotografií byl tento objekt v pozdější době protažen až k nároží náměstí. Dva poslední objekty byly orientované kolmo k náměstí.“

Dále byl do exponované rohové části pozemku při východní straně postaven další objekt, který se již v mapě stabilního katastru nenachází. Jeho původní podoba je vidět na dobových fotografiích. Tento objekt změnil několikrát podobu. Nynější podoba je z druhé poloviny 20.let. Výška stávajícího hřebene 6m.“

Stávající objekty nejsou zachovány v původní historické podobě. Objekty byly rekonstruovány v 30. letech minulého století a následně v 70. a 80. letech.

V obou objektech byla postavena nová střecha a změněn byl i exponovaný štít do náměstí (změna členění oken, nové moderní materiály). Toto je doloženo jedinou zachovanými fotografiemi původního stavu.

Objekt v západní části byl dvoupodlažní a sloužil jako další třída k vedlejšímu Kolpingovému domu - původní škole.

Urbanistické a architektonické řešení bylo opakovaně konzultováno s pracovníky MHMP OPP a NPÚ.

Po domluvě s pracovníky NPÚ byly předloženy fotografie v exponovaných dálkových pohledech i pohledech z náměstí. Celá lokalita byla důkladně zmapována v nadhledových fotografiích z dronu. Po společných konzultacích byla lokalita (pozemek) vyhodnocena jako exponovaná v části do náměstí.

Z tohoto důvodu se přistoupilo k urbanistickému uzavření – definování této části zástavbou terorizujících domů umístěných kolmo hřebenem na uliční frontu, tak jak byly umístěny původní objekty, které se dle dochované fotodokumentace v rozích parcely nacházely. Jejich fasády byly navrženy jako historizující vzhledem k exponovaným pohledům z náměstí. Mezi těmito dvěma objekty byla ponechána původní zeď a vjezd.

Exponovanou nárožní parcelu pohledově uzavírají objekty, které mají hřebeny orientované souběžně s náměstím. Toto řešení je typické pro danou lokalitu (použití u sousedního objektu bývalé stodoly statku Vraných a půdorysný otisk v mapě stabilního katastru), Nový návrh tedy respektuje původní urbanistické řešení, historický půdorys a materiálové řešení.

Veškeré nově navržené objekty jsou dvoupodlažní s obytným podkrovím a sedlovou střechou. Uliční průčelí do náměstí je zachováno je historizující včetně plotové pevné zdi s dobově uzpůsobenou bránou...

Původní objekty stabilního katastru se nezachovaly. Objekt při severní straně pozemku byl několikrát přestavován (také po požáru sousední školy, která okolní domy zničila).

Stávající objekty nacházející se na parcele jsou stavby které byly postaveny v 1. polovině 20. st a následně byly několikrát necitlivě přestavovány, čímž došlo k porušení původního historického výrazu objektů a jejich památková hodnota byla posupně snižována. Současná památková hodnota je omezena již jen na půdorysnou stopu.

K demolici těchto stávajících objektů nedochází. V rámci stavebních úprav jsou zachovány obvodové zdi, které jsou jako jako jediné historicky původní a jsou staticky v dobré kondici. Původní charakteristický obrys objektů je zachován. Původní historické průčelí je obnoveno, čímž se obnovuje původní pohledový ráz náměstí...

Není pravda, že by byly stávající objekty bourány. Původní objekty jsou začleněny do nového návrhu a je jim navraceno jejich historické materiálu a výrazové řešení.

Nově navrhované objekty jsou navrhovány v půdorysné stopě dochované v historické mapě a na historických fotografiích (dva podlouhlé objekty v rozích pozemku, orientované svými hřebeny kolmo na náměstí; tyto dva objekty jsou spojeny zdi s výrazným historickým vjezdem; v zadní části pozemku objekt umístěný v půdorysné stopě původní stodoly, která měla hřeben orientovaný souběžně s náměstím; v chráněném prostoru vnitřního dvora mezi těmito stavbami další objekt kopírující objekt umístěný v místě bývalé stodoly).

Nově navržené objekty mají dvě podlaží a obytné podkroví. Výška a podlažnost je odvozena

od okolních objektů – na návsi se nachází převážně dvoupodlažní objekty s využívaným podkrovím, doplněny třípodlažní a jednopodlažní budovou.

Z okolní podlažnosti jasně vyplývá, že nově navržené objekty nepřevyšují okolní zástavbu.

Výška hřebene není převyšena u žádných z dvoupodlažních objektů se sedlovou střechou.

Sousední Kolpingův dům a stodola statku Vraných je vyšší než navrhovaná zástavba.

Vikýře jsou typickým prosvětlovacím prvkem historických střech. Dají se najít například na sousedním Kolpingově domě.

V exponované a vyčleněné části do náměstí nejsou použité moderní materiály naopak historizující průčelí používají silikátové omítky v barvách původní zástavby (okrové odstíny).

Střešní krytina byla zvolena keramická, která se na původních objektech nacházela.

Objekty v zadní části pozemku mají zvolené přírodní materiály – obložení dřevem a vláknocementovými deskami v barvách evokujících přírodní kámen.

Urbanistické a architektonické řešení bylo opakovaně konzultováno s pracovníky MHMP OPP a NPÚ.

Po domluvě s pracovníky NPÚ byly předloženy fotografie v exponovaných dálkových pohledech i pohledech z náměstí. Výsledky konzultací byly zapracovány do návrhu.

S ohledem na skutečnost, že dům se nachází v dominantní poloze, kde vytváří kultivované doplnění historické zástavby a respektuje dobové regulační podmínky, žadatel vyhověl požadavku odborné organizace i MHMP OPP nezvyšovat uliční objekty, naopak je přizpůsobit měřítkem a tvarem historickému řešení.“

Dne 25.9.2018 žadatel doplnil upravený návrh novostaveb přepracovaný dle výsledků opakovaných konzultací na MHMP OPP.

MHMP OPP požádal dne 27.9.2018 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze (dále jen NPÚ), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 ti 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 č. j. 311/31077/2018 ze dne 3.5.2018, které MHMP OPP obdržel dne 3.5.2018. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za vyloučené.

Odůvodnění vyloučeného výroku v písemném vyjádření NPÚ ÚOP PR:

„Nyní předložený návrh počítá na rozdíl od předchozího alespoň se zachováním obvodového zdiva stávajícího objektu, ale jinak obsahuje pouze kosmetické úpravy vnějšího pláště (střešní krytina, okna do ulice, řešení štitových fasád, úpravy vikýřů). Zásadní problém je navržené hmotové řešení, které způsobuje nevhodné zvětšení hmot a měřítka staveb v areálu (ať již jde o nástavbu stávající stavby nebo o novostavbu) a je jasně patrné z přiloženého rozvinutého pohledu na uliční frontu. Především řešená část nereaguje na drobné měřítko sousedící jednopodlažní kulturní památky – statku Vraných. Výška navrhované nové zástavby prokazatelně poškozují celou západní frontu bohnické návsi. Dále dochází ke změně historické parcelace a vztažením hmot k rozměrům budovy bývalé školy k porušení hmotové hierarchie staveb a tím ke znečitelnění historické situace.“

Žadatelé 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 31.10.2018. K podkladům uplatnil námitky:

„K obdržení odbornému vyjádření Vám sdělujeme následující námitky:

- ubourání pouze části k ulici U Skalky a k sousednímu Kolpingovu domu*
- zachovává se východní stěna původního objektu a většina severní a jižní stěny, tyto konstrukce jsou zakomponovány do nového objektu SO 04; objekty SO 03 a SO 04 jsou hmotově propojeny do půdorysného tvaru písmene "U"*
- Objekt SO 04 má veškerá okna dřevěná, v bílé barvě. Vstupní dveře jsou dřevěné v barvě hnědé lazury. Část objektu SO 03 otočeného k náměstí má také veškerá okna dřevěná, v bílé barvě.*
- veškeré klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného poplastovaného plechu v barvě střešní krytiny (keramické pálené tašky), imitace mědi*
- vrata do garáže, vrata na dvůr a branka na dvůr jsou dřevěná v barvě tmavě hnědé*
- stavba ohradní zdi je omítnuta silikátovou v barvě okrové světlé*
- vnější povrchy zpevněných ploch jsou v materiálu kamenném - žulových dlažebních kostek, obvodové/opěrné zidky teras jsou obloženy betonovým obkladem v imitaci kamene*

Při porovnání mapy stabilního katastru a dnešní situace na místě, lze vidět, že původně na pozemku stáli tři objekty. Stodola v západní části, která byla orientována souběžně s náměstím tedy na kolmo na přilehlou komunikaci. Tento objekt se nezachoval. Dále objekt při severní straně pozemku, který se jediný půdorysně zachoval v místě původního katastru (nynější objekt je však oproti původnímu půdorysně zvětšený), výška hřebene 4,9m. Posledním objektem je objekt při jižní straně pozemku, který se také nezachoval. Dle historických fotografií byl tento objekt v pozdější době protažen až k nároží náměstí. Dva poslední objekty byly orientované kolmo k náměstí.

Dále byl do exponované rohové části pozemku při východní straně postaven další objekt, který se již v mapě stabilního katastru nenachází. Jeho původní podoba je vidět na dobových fotografiích. Tento objekt změnil několikrát podobu. Nynější podoba je z druhé poloviny 20.let. Výška stávajícího hřebene 6m.

Stávající objekty nejsou zachovány v původní historické podobě. Objekty byly rekonstruovány v 30. letech minulého století a následně v 70. a 80. letech. V obou objektech byla postavena nová střecha a změněn byl i exponovaný štít do náměstí (změna členění oken, nové moderní materiály). Toto je doloženo jedinou zachovanou fotografií původního stavu.

Objekt v západní části byl dvoupodlažní a sloužil jako další třída k vedlejšímu Kolpingovému domu - původní škole.

Urbanistické a architektonické řešení bylo opakovaně konzultováno s pracovníky MHMP OPP a NPÚ. Po domluvě s pracovníky NPÚ byly předloženy fotografie v exponovaných dálkových pohledech i pohledech z náměstí. Celá lokalita byla důkladně zmapována v nadhledových fotografiích z dronu. Po společných konzultacích byla lokalita (pozemek) vyhodnocena jako exponovaná v části do náměstí.

Z tohoto důvodu se přistoupilo k urbanistickému uzavření – definování této části zástavbou historizujících domů umístěných kolmo hřebenem na uliční frontu, tak jak byly umístěny

původní objekty, které se dle dochované fotodokumentace v rozích parcely nacházely. Jejich fasády byly navrženy jako historizujících vzhledem k exponovaným pohledům z náměstí. Mezi těmito dvěma objekty byla ponechána původní zeď a vjezd.

Exponovanou nárožní parcelu pohledově uzavírají objekty, které mají hřebeny orientované souběžně s náměstím. Toto řešení je typické pro danou lokalitu (použití u sousedního objektu bývalé stodoly statku Vraných a půdorysný otisk v mapě stabilního katastru), Nový návrh tedy respektuje původní urbanistické řešení, historický půdorys a materiálové řešení.

Veškeré nově navržené objekty jsou dvoupodlažní s obytným podkrovím a sedlovou střechou. Uliční průčelí do náměstí je zachováno je historizující včetně plotové pevné zdi s dobově uzpůsobenou bránou.

Návrh byl konzultován a upravován na základě šesti konzultací s pracovníky OPP MHMP. Dále bylo řešení projednáváno na jednání sboru SUPů. Na základě připomínek bylo upraveno hmotové řešení podkrovi/střech objektů, prostorové a materiálové členění fasád a střech pro zachování stávajících předmětů památkové péče. Není tedy pravdou, že by se současný návrh od původního hmotově nelišil.

Z původních objektů, které se na pozemku dochovaly návrh zachovává většinu obvodového zdiva, které je jako jediné historicky hodnotné. Ubourává se pouze západní část menšího ze stávajících objektů. Vnitřní konstrukce a střecha byly dostaveny v 70. a 80. letech 20. století a nemají tedy žádnou historickou hodnotu a jsou v projektu bourány. Historické zdivo je citlivě zakomponováno do nového návrhu jako součást objektu SO04.

Dle výsledků stavebně historického průzkumu provedeného

██████████ v srpnu až říjnu 2018:

„V areálu někdejší usedlosti se nedochovaly žádné výplňové ani uměleckořemeslné prvky z období před polovinou 20. století; prakticky vše zaniklo při radikálních přestavbách v 60. – 90. letech 20. století. Původní usedlost přitom bývala zřejmě dost výstavná, ale po ničivém požáru roku 1827 byla obnovena v prostší podobě. Poválečné úpravy pak budovu téměř zcela zbavily stop historického stavu.

Jako hodnotné je tedy možno hodnotit pouze části obvodového zdiva obytné budovy a zbytky členění její východní fasády, včetně sousední vjezdové brány. ...Z umělecko-historického hlediska je dnes poměrně složité se k objektu vyjadřovat, neboť po mnoha výše uvedených přestavbách a úpravách nenávratně ztratil drtivou většinu ze své někdejší architektonické hodnoty. Jižní křídlo usedlosti bylo zcela zbořeno, a severní přestavěno tak, že působí spíše rozporuplným dojmem; všechny okenní a vstupní otvory byly rozšířeny, interiéry byly přestavěny tak, že z nich zmizely jakékoliv stopy historického vývoje. Nedochoval se zde žádný uměleckořemeslný prvek z doby před polovinou 20. století.“

Obvodová zeď, která se nachází kolem většiny pozemku bude zachována ve své východní a západní části. Tyto dvě části jsou jako jediné historicky hodnotné (materiál je původní lomové zdivo). Celá jižní strana obvodové zdi je novodobá, vystavěná pravděpodobně v 80. letech 20. st, což je doloženo materiálem štěrkových tvárníc, ze kterých je postavena.

Hmotové řešení bylo upraveno v podkroví a střešní rovině. Objekt SO 03 a SO 04 byly propojeny do půdorysného tvaru písmene U. Bylo tak vytvořeno klasické historické hmotové řešení, kdy jsou dva kolmé objekty k náměstí propojeny v zadní části objektem kolmým na tyto dvě hmoty. Tyto objekty jsou propojeny i střechami a vzniká tak klasické řešení s úžlabími. V místě, kde se kolmá hmota propisuje k ulici U Skalky vzniká nová štítová stěna.

Materiály fasád byly sjednoceny z původního deskového obkladu na silikátovou omítku. Materiál střech (u všech objektů) byl sjednocen na pálenou keramickou střešní krytinu – bobrovku. Víkýř, který se nachází v části objektu SO 03 kolmé k náměstí, a byl zjednodušen na klasický pultový. Došlo také k úpravě řešení lizén a šambrán, kdy došlo k jejich logickému zjednodušení – nejsou nyní propojeny s římsou. Okna byla zmenšena na klasický formát. Celkové zvětšení hmotového řešení oproti stávajícímu stavu bylo konzultováno s pracovníky OPP MHMP a jako mez, která nenaruší celkový charakter lokality, byla stanovena mez navýšení max. o 30%. Tato mez je splněna, což je doloženo z analýzy – soutisku půdorysů v dokumentaci. Nově navržené objekty mají dvě podlaží a obytné podkroví. Výška a podlažnost je odvozena od okolních objektů - na návsi se nachází převážně dvoupodlažní objekty s využívaným podkrovím, doplněny třípodlažní a jednopodlažní budovou. Z okolní podlažnosti jasně vyplývá, že nově navržené objekty nepřevyšují okolní zástavbu. Výška hřebene není převyšena u žádných z dvoupodlažních objektů se sedlovou střechou. Sousední Kolpingův dům a stodola statku Vraných je vyšší než navrhovaná zástavba. Původní objekt na dotčeném pozemku složil jako třída pro školu, která byla v Kolpinově domu – z toho vyplývá dodržování návaznosti (materiálové/hmotové) na tento dům. Historická parcelace byla obnovena – dva podlouhlé objekty kolmo na náměstí, ke kterým byl doplněn kolmý objem původní stodoly, která se v místě nacházela (stejná situace je na sousedním statku Vraných). Urbanistické a architektonické řešení bylo opakovaně konzultováno s pracovníky MHMP OPP a NPÚ. Po domluvě s pracovníky NPÚ byly předloženy fotografie v exponovaných dálkových pohledech i pohledech z náměstí. Výsledky konzultací byly zpracovány do návrhu.“

Dne 7.11.2018 žadatel doplnil Stavebně historický průzkum zpracovaný od [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] zpracovaný v 08-10/2018. MHMP OPP akceptuje toto doplnění a jeho výsledky zakotvil do podmínky závazného stanoviska, ve věci zachování většího úseku ohradní zdi než bylo navrženo.

Názor MHMP OPP k jednotlivým námitkám:

Ve věci zachování části ohradní zdi MHMP OPP akceptuje žadatelovu námitku, neboť ve výkresu bouracích prací (D1.1.b. 12) je znázorněno zachování průčelní části ohradní zdi směrem do náměstí včetně pilonů u brány, s čímž MHMP OPP plně souhlasí. Tato zachovávaná část je jedna z nejhodnotnějších i dle výsledků doplněného SHP. Vyjádření NPÚ ÚOP PR je v tomto bodě zavádějící, neboť se nezabývá plnohodnotně upraveným návrhem, kde je zachování části ohradní zdi jasně znázorněno.

MHMP OPP akceptuje námitku ohledně zakomponování zachování větší části původních stěn stávajícího objektu do nové dispozice.

MHMP OPP neakceptuje námitku ohledně materiálového řešení výplní stavebních otvorů, neboť ve výkresech pohledů jsou uvedeny výplně otvorů objektu SO.03 také z AL profilů v antracitově šedé barvě. MHMP OPP ovšem akceptuje návrh výplní z kovového materiálu, neboť je to historicky užívaný materiál. Z důvodu neshody návrhu s uvedenými námitkami a z důvodu absence detailního návrhu výplňových prvků stanovil MHMP OPP podmínku ohledně detailního zpracování návrhu řešených prvků a jejich předložení MHMP OPP k posouzení.

MHMP OPP neakceptuje námitku ve věci upřesnění návrhu klempířských prvků z poplastovaného pozinkovaného plechu. Všude v projektové dokumentaci je uveden navržený materiál titanizinek. Poplastovaný plech je pro památkové zóny nevhodný a neakceptovatelný materiál.

MHMP OPP neakceptuje námitku ohledně omítek ohradní zdi. V předložené dokumentaci je uvedena vnější probarvená silikonová omítka – zrno 1,5 Baumit okrová tmavá.

MHMP OPP neakceptuje námitku ohledně tvrzení žadatele, že vnější zpevněné plochy jsou navrženy v kamenném materiálu. V předložené dokumentaci (technická zpráva – poslední odstavec) je uvedeno: „Pochozí a pojezdové části budou provedeny v betonové dlažbě a betonové desce s povrchovou úpravou.“

MHMP OPP akceptuje námitky ve věci historického vývoje areálu, který byl potvrzen doložením nově zpracovaného stavebně historického průzkumu areálu.

MHMP OPP akceptuje námitku ve věci urbanistického řešení návrhu novostaveb, neboť tento byl opakovaně konzultován a návrh upravován dle výsledků analýz historického vývoje areálu.

MHMP OPP akceptuje námitky ohledně snahy o respektování dochovaných hodnotných historických částí, kterých i dle SHP, mnoho v areálu nezbylo. To co zbylo je zakomponované do nového návrhu. To co se zdá být sporné je výše uvedenými podmínkami požadováno k zachování (viz. části ohradní zdi ad.).

MHMP OPP akceptuje námitku ohledně dopracování návrhu a hmotového přetvarování některých částí, včetně úpravy detailů architektonického návrhu a to hlavně směrem do pohledově exponovaného prostoru náměstí.

Ve věci zastavěnosti MHMP OPP akceptuje námitku ohledně splnění požadavku MHMP OPP na maximálně možný nárůst historicky zastavěné plochy, což bylo stanoveno na + 30%. Soutiskem historických a nových půdorysů je doloženo splnění požadovaného limitu. Ve věci výškového řešení návrhu MHMP OPP akceptuje inspiraci autora návrhu v okolních stavbách, které nijak nepřevyšuje, naopak výškovou úroveň srovnává a doplňuje chybějící akcent koutu náměstí.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se neztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ s tím, že příprava a provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné za podmínek, uvedených ve výrokové části závazného stanoviska.

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.

Na práce uvedené v podmínkách č. 1, č. 2, č. 3 a č. 9 je třeba nahlížet jako na práce dále připravované, které budou posouzeny z hlediska zájmů státní památkové péče ve smyslu § 14 odst. 2, 7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, MHMP OPP v samostatném správním řízení. Výběr vhodného tvarového a kvalitního barevného řešení je důležitým a sledovaným předmětem zájmu státní památkové péče, který

se spolupodílí na výrazu architektury nemovitosti. Tvarové a barevné řešení, jehož posouzení MHMP OPP vyžaduje, je významné z hlediska zájmů chráněných státní památkovou péčí, nemusí však být významné z hlediska zájmů chráněných stavebními předpisy a proto, za účelem zajištění náležitého posouzení, stanovil MHMP OPP výše uvedené základní podmínky.

Pozemek parc.č. 122, k.ú. Bohnice, ul. Bohnická, Praha 8 se nachází v památkové zóně Staré Bohnice, 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.

Podle této vyhlášky jsou předmětem památkové ochrany v tomto případě: historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, urbanistická struktura, charakter objektů a pozemků, architektura objektů a jejich exteriéry a panorama památkové zóny v blízkých i dálkových pohledech.

Areál domu čp. 2 se skládá ze dvou částí a stojí na bývalé návsi v historickém jádru bývalé vsi Bohnic. Západní část je v půdorysu, který odpovídá stávajícímu, zakreslena na mapě stabilního katastru ze 40. let 19. století. Východní část byla vystavěna pravděpodobně ve 2. polovině 19. století. V areálu původního statku stály kromě západního objektu také další objekty - podlouhlý při jižní ohradní zdi a stodola na západní straně dvora, které se nedochovaly (jsou zakresleny na mapě SK). Areál je součástí souboru zlidovělé architektury, jehož páteř tvoří ulice Bohnická.

Dotčený pozemek leží v nejstarší části historického jádra bývalé vsi Bohnic. Dům je součástí původní zástavby a nachází se v blízkosti kulturních památek fary čp. 4, statku Vraných čp. 1 a kostela sv. Petra a Pavla. Nachází v pohledově exponované poloze, a to zejména v pohledu od statku Vraných. Stávající objekt je přízemní, západní část je půdorysných rozměrů cca 20,8 x 6,2 m, hřeben střechy v úrovni + 3,75 m, východní část je půdorysných rozměrů cca 13,1 x 8,6 m, hřeben střechy v úrovni + 6,00 m, střechy jsou sedlové, štítem je obrácen do ulice (hřebeny střech jsou kolmo na ulici). Areál čp. 2 je obehnan ohradní zdí. Stávající dům je torzem původního statku z historické zástavby obce.

V dubnu 2018 byl předložen k posouzení návrh ve stupni dokumentace pro územní a stavební řízení (MR&S architekti, s.r.o., [redacted] Ocelářská 344/10, Praha 9, 2/2018), ke kterému NPÚ ÚOP PR vydalo písemné vyjádření č. j. NPÚ-311/31077/2018 ze dne 3. 5. 2018, ve kterém posoudil návrh jako vyloučený. Nyní předložený návrh se od původního návrhu liší v hmotovém uspořádání tvarů střech, ve volbě vhodnějších materiálů střešních krytin, architektonickém řešení fasád a zakomponováním původního objektu s ohradní bránou do dispozic nového návrhu. Tato úprava byla zásadní pro možnost úvahy nad kladným posouzením upraveného návrhu za výše uvedených podmínek. Tato úvaha je sice v rozporu s písemným vyjádření NPÚ, ale MHMP OPP je toho názoru, že zachováním nejstarších partií obvodových stěn a ohradní zdi, volbou klasických materiálů pro střechy novostaveb a úpravou hmot střech do klasických tvarů sedlových střech se štíty a s propojením klasickými úžlabími se dostal návrh do podoby, kdy nezpůsobí takové ztráty na památkových hodnotách území, aby musel MHMP OPP hodnotit návrh v souladu s písemným vyjádření NPÚ ÚOP PR jako vyloučený.

Navržené novostavby jsou dvoupodlažní, v některých částech s obytným podkrovím. Nové objekty směrem do náměstí půdorysně kopírují původní půdorysnou stopu, dále od náměstí objekty navazují na původní půdorysnou stopu volně v posunuté poloze příčného objektu bliž k náměstí. Za tímto příčným objektem je pak navržen ještě jeden dům v příčné poloze k orientaci pozemku. Nově zastavěná plocha splňuje požadavek MHMP OPP o nárůstu zastavěné plochy o max. 30 % oproti historické zastavěnosti. Zadní partie obce západním směrem za náměstím (druhý pozemek za objekty přímo do náměstí) již mají změněný urbanismus, kde již stojí objekty nenavazující na historické řešení jak vzhledem, půdorysem, tak svým umístěním na pozemku.

Výška navržených staveb navazuje na výšku vyššího objektu školy v přímém sousedství vpravo, ale svou výškou tomuto nekonkuruje, neboť výška stavebně upravovaného objektu zůstává svou římsou pod římsou objektu školy. Objekty na tomto pozemku historicky dvoupodlažní byly.

Aktuálně posuzovaná úpravy návrhu v podobě materiálového řešení novostaveb se snaží o splynutí a zařazení se k okolní historické zástavbě – na začlenění do okolního prostředí. Víkyře objektů přímo navazujících na prostor náměstí byly redukovány do podoby klasických pultových víkyřů.

Nové úpravy obsažené v nyní předkládané dokumentaci jsou pozitivní ve vztahu k zachování památkových hodnot dotčené lokality.

Odůvodnění podmínek uvedených ve výroku závazného stanoviska:

- Ad. 1) Z doloženého stavebně historického průzkumu vyplývá, že spodní kamenné části ohradní zdi jsou památkově hodnotné, pocházející z doby před rokem 1827 a jsou tedy vhodné k zachování. Tam, kde nově navržené půdorysy nekolidují s touto stěnou, požaduje MHMP OPP jejich alespoň částečné zachování a zakomponování do nového oplocení i kdyby jen ve formě soklové podezdívky. Detailní návrh nového oplocení s naznačením zachovávaných partií ohradní zdi požaduje MHMP OPP předložit k posouzení v samostatném správním řízení.
- Ad. 2) V prostředí památkové zóny platí, že umístění, typ a rozměry prosvětlovacích prvků na střechách objektů by měly být vždy v souladu s architekturou a historickým výrazem domu. Dle principů památkové péče ve věci prosvětlovacích prvků je možné ve spodní úrovni střechy osadit jednotlivá střešní okna o maximálním rozměru 800 x 1600 mm. V případě prosvětlení v této části střechy pomocí ateliérových oken je nutno tento prvek řešit subtilní konstrukcí a tradičním členěním ploch na 3 x 3, nebo 2 x 3 pole o rozměru 600 x 800 mm (nikoliv sestavami střešních oken), přičemž otvíravé tabulky mohou být umístěny pouze ve spodní řadě, ob jedno pole. Z důvodu absence přesného návrhu prosvětlovacích prvků uvedl MHMP OPP výše uvedenou podmínku.
- Ad. 3) Výplně otvorů s charakteristickým členěním a tvaroslovnými detaily prvků představují důležitou součást architektury objektu. Dveře, okna i vrata mají pro vzhled stavby a pro ztvárnění výrazu jejího exteriéru prvořadý význam. Z uvedených důvodů podléhají tedy i tyto prvky památkové ochraně. MHMP OPP vítá návrh klasického členění výplní okenních otvorů v uličních partiích objektů a doporučuje ztvárnit návrh všech výplní stavebních tvorů s náznakem klasického členění (např. vstupní dveře

z ulice - dolní část bude plná kazetová, atd). Jelikož v předložené dokumentaci nebyly výkresy výplňových prvků, musel MHMP OPP stanovit výše uvedené podmínky.

- Ad. 4) Návrh plastického orámování stavebních otvorů MHMP OPP vítá, avšak jeho výtvarné ztvárnění musí vycházet z historických vzorů v okolí. Z pouhého pohledu na návrh fasády je zřejmé, že navržená dimenze orámování je příliš masivní ve vztahu k velikosti okenních otvorů. Proto MHMP OPP požaduje jeho redukci, tak aby bylo docíleno harmonického vyznění všech prvků fasád.
- Ad. 5) Z důvodu nejasnosti návrhu (v PD navržen titanizinek X v námitkách uváděn návrh z poplastovaného pozinkovaného plechu) stanovil MHMP OPP podmínku ve věci jasného materiálového řešení s barevnou úpravou nátěrem, nikoliv poplastováním.
- Ad. 6) Jelikož se ani na jedné střeše navržených objektů nevyskytuje základní prvek střech – komín, požaduje MHMP OPP doplnění střech tímto prvkem pro docílení autentičnosti stavby v památkově chráněném území (i kdyby měl být pouze falešný a využitý pro optické krytí technologií umístěovaných na střechu).
- Ad. 7) V předloženém návrhu chybí detailní řešení úprav před prostorů objektů v celém areálu, jsou uvedeny pouze heslovité názvy bez specifikace rozsahu ad., proto MHMP OPP požaduje jeho detailní návrh předložit k posouzení v samostatném správním řízení.
- Ad. 8) Vnitřní dvorní fasáda objektu SO.03 se projevuje jako pohledová součást fasád předních uličních objektů navržených s historicky laděnými prvky. Pro harmonické vyznění návrhu jako celku požaduje MHMP OPP tyto historicky vyhlížející fasády doplnit navazujícím vzhledem i u příčného objektu směrem do nádvoří. Jelikož funkce této části objektu je komunikační propojovací je na místě tuto fasádu řešit jako imitaci historické pavlače, která měla vždy účel jako vícepodlažní komunikační prvek.
- Ad. 9) Barevnost prvků fasád má zásadní vliv na celkový vzhled objektů a jejich začlenění do historicky hodnotného území. Jelikož v návrhu není barevnost detailně řešena, požaduje MHMP OPP barevnost všech fasádních prvků ověřit na vzorcích, aby se předešlo nevhodné volbě barevnosti, která by mohla negativně ovlivnit výsledný vzhled.


Předložený návrh je, za předpokladu splnění podmínek uvedených ve výroku závazného stanoviska, v souladu s režimem památkové ochrany památkové zóny Staré Bohnice.

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 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **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. 3 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. 4 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.


Mgr. Jiří Skalický
ředitel odboru

podepsáno elektronicky



Rozdělovník:

- I. Doručuje se prostřednictvím datové schránky
MR&S architekti, s.r.o., [REDACTED] Ocelářská 344/10,
190 00 Praha 9
- II. Na vědomí
OVýs ÚMČ Praha 8
NPÚ HMP