NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV
ÚSTŘEDNÍ PRACOVIŠTĚ

Váš dopis č. j. / ze dne	MK 2740/2010 OPP, MK-S 26/2010 OPP / 25. 2. 2010
Naše č. j.	NPÚ-302 / 1772 / 2010
Vyřizuje / linka	PhDr. M. Pácal / 225; Ing. arch. Alena Krusová, CSc. / 262
Spisový znak	820.1
V Praze dne	25. 3. 2010

Praha 6 – Břevnov – PZ Tejnka, ÚSKP č. rejstř. 2424 - odborné vyjádření. vydané v souladu s § 32 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, pro potřeby řízení vedeného dle § 149 odst. 4 správního řádu ve věci záměru výstavby bytového komplexu Závěrka, parc. č. 2248 – 2252, 2258, 2262 a č.p. 295 a 296, k.ú. Břevnov, při ulici Závěrka, Liborova, Šlikova 33 a 35, Praha 6

Dne 4. 3. 2010 jsme obdrželi Vaši žádost č.j. MK 2740/2010 OPP ze dne 25. 2. 2010 o vypracování písemného vyjádření ve věci záměru výstavby bytového komplexu Závěrka, parc. č. 2248 – 2252, 2258, 2262 a čp. 295 a 296, k. ú. Břevnov, při ulici Závěrka, Liborova, Šlikova 33 a 35, Praha 6 pro potřeby řízení vedeného dle § 149, osdt. 4 správního řádu ve věci odvolání

proti rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 6 č.j. MCP6 č.j. 048860/2009. Jedním z podkladových závazných stanovisek bylo č. j. S-MHMP 605219/2008/Kol ze dne 7. ledna 2009.
K žádosti byla přiložena projektová dokumentace pro územní rozhodnutí „Bytový komplex Závěrka, Praha 6 – Břevnov", vypracovaná firmou

zodpovědný projektant

Dále k žádosti byla přiložena kopie odvolání

vypracovaného v zastoupení advokátem dne 3. 9. 2009 a odvolání proti rozhodnutí Odboru výstavby Úřadu m. č. Praha 6 zhotovené

Popis současného stavu:
Záměr výstavby bytového komplexu Závěrka je situován do území městské památkové zóny Praha – Tejnka, na rozhraní ulic Závěrka, Liborova a Šlikova, v městské části Břevnov. Předmětné území se nachází při severním svahu Strahovského hřebene nad ulicí Šlikova. Projekt spočívá v dostavbě koncového bloku k nárožnímu domu v ulici Závěrka, v nástavbě bytového

Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1 - Malá Strana, P. O. BOX 84
Tel. +420-257010111, Fax +420-257531678, E-mail: up@up.npu.cz, IČO: 75032333

domu č.p. 295 a v přístavbě a zároveň nástavbě sousedního domu č.p. 296 v Šlikově ulici. Pro zpřístupnění navrhovaných novostaveb bude nutno prodloužit ulici Závěrka.
Posuzované území se svažuje směrem k severu, dle katastrální mapy se jedná převážně o zahrady.

Stávající objekt č.p. 295 je dvoupodlažní zděný bytový dům s dřevěnými stropy. V suterénu objektu se nacházejí klenby, krov je dřevěný, střešní krytina – taška bobrovka. Nad vchodem do domu je umístěn nepůvodní vikýř. Uliční novorenesanční fasáda je v přízemí zdobená pásovou bosáží, v patře režným zdivem. Římsy a šambrány jsou bohatě zdobené. Dvorní fasáda je hladká, utilitární, okna mají jednoduché šambrány a podokenní římsy. Dveřní a okenní výplně jsou původní dřevěné. Zdivo vykazuje řadu trhlin, omítky jsou značně degradované a odpadané včetně říms, střešní krytina je dožilá.

Stávající třípodlažní bytový dům č.p. 296 je též zděný a podsklepený. Ve sklepech a v přízemí se nacházejí klenuté stropy, v patrech stopy dřevěné. Uliční fasáda je členěna pásy, okna mají bohatě zdobené nadokenní římsy a šambrány. Dvorní fasáda je hladká, utilitární, okna zde mají jednoduchou šambránu s podokenní římsou. Vnější vzhled domu byl znehodnocen necitlivými novodobými úpravami, v minulosti byla realizována nástavba třetího podlaží s necitlivým rozmístěním oken na uliční fasádě, střecha byla opatřena nevhodnou krytinou - bonským šindelem. Na uliční fasádě byla v minulosti zcela necitlivě vyměněna dvě dřevěná okna za plastová, na dvorní fasádě byla tímto způsobem vyměněna okna tři.

Záměr výstavby bytového komplexu:
Novostavba bytového komplexu tří domů označených A, B, C navazuje na stávající rohový dům č.p. 552 situovaný na rozhraní ulic Závěrka a Liborova. Novostavba domu je navržena jako podsklepená se dvěma podzemními patry, výškově má navazovat na dům č.p. 552. Jednotlivé objekty jsou navrženy jako čtyřpodlažní, s pátým patrem ustupujícím. Konstrukce stropů jsou řešeny jako železobetonové, poslední ustupující podlaží je navrženo v kombinaci ocel a železobeton. Konstrukce krovu je navržena dřevěná. Architektonické řešení fasád se u jednotlivých domů liší velikostí oken, jejich umístěním, řešením balkónů a barevností fasád. Návrh střech je různorodý, suterén jednotlivých domů je řešen v obkladu keramickým materiálem.
Celková kapacita navrhovaného bytového komplexu činí 39 bytových jednotek a 49 garážových stání. Z hlediska zajištění přístupnosti bytového komplexu je navrženo prodloužení ulice Závěrka od nárožního domu č.p. 552 kolem stávající trafostanice až k úrovni objektu B. Komunikace je řešena v zářezu pod horními zahradami strahovské plošiny, podél stávající kamenné opěrné zdi. Pod touto komunikaci jsou, dle předložené dokumentace, svedeny veškeré přípojky sítí veřejné infrastruktury tj. kanalizace, vody, plynu, el. energie, telefonu a veřejného osvětlení.

V rámci posuzovaného záměru je řešena i obnova dvou stávajících domů č.p. 295 a č.p. 296 v Šlikově ulice. U domu č.p. 295 je navržena nástavba o 1 podlaží, včetně půdní vestavby. Střešní okna i okna nástavby jsou na fasádě rozvržena tak, aby do uliční fronty toto řešení osově odpovídalo stávající koncepci rozvržení oken na fasádě. Ze strany dvora (jižní strana) je řešeno vybourání oken na pravé straně fasády a jejich nahrazení trojdílnými okny francouzského typu ve všech třech podlažích. V prvním a druhém podlaží směrem do dvora jsou navrženy nově balkóny. V ploše střechy toto řešení předpokládá umístění pěti střešních oken, zdvojená okna ve spodní části a jedno okno v části horní.

U domu č.p. 296 je navržena půdní vestavba s nepatrným zvýšením úrovně hřebenu. Pět střešních oken situovaných do spodní partie střechy je řešeno v návaznosti na stávající okenní

otvory prvního patra. V dvorní části přilehlého domu je plánována přístavba za účelem rozšíření obytné plochy jednotlivých pater. Hmotové řešení přístavby je přizpůsobeno hloubce vedlejšího domu č.p. 295. V každém podlaží přístavby jsou navržena trojdílná okna francouzského typu, opatřená balkónem. Ve střešní rovině dvorní strany jsou navržena dvojice oken v dolní části a maloformátové okno v horní části vedle komína.

Záměr obnovy obou stávajících objektů č.p 295 a č.p. 296 předpokládá zachování všech dochovaných původních prvků fasád i interiérů, jako jsou vnitřní dveře, litinová zábradlí, kamenné schody apod.

Národní památkový ústav, ústřední pracoviště, prostudoval spisovou agendu k výše uvedenému záměru, byla provedena obhlídka lokality. Na základě přezkoumání výše uvedených podkladů Národní památkový ústav, ústřední pracoviště dospěl k závěru, **že předkládaný záměr výstavby bytového komplexu Závěrka, parc. č. 2248 – 2252, 2258, 2262 a č.p. 295 a 296, k. ú. Břevnov, při ulici Závěrka, Liborova, Šlikova 33 a 35, Praha 6, který je situován do území památkové zóny Tejnka, je z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, tak jak je předkládán, vyloučený.**

Na základě této skutečnosti není možné závazné stanovisko č.j. S-MHMP 605 219/2008/Kol ze dne 7. 1. 2009 ve věci bytového komplexu Závěrka, parc.č.. 2248 – 2252; 2258; 2262 a č.p 295 296, k.ú. Břevnov, při ulici Závěrka a Liborova, Šlikova 33 a 35, Praha 6 potvrdit.

Odůvodnění:
Posuzovaná lokalita záměru realizace bytového komplexu Závěrka, Praha 6 – Břevnov a objekty č.p. 295 a č.p. 296 se nachází v území památkové zóny Tejnka, prohlášené Vyhláškou MK č. 108/2003 Sb. ze dne 1. dubna 2003 o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných městech a obcích za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu.

Památková zóna Tejnka byla vyhlášena v době nedávné za účelem zajištění památkové ochrany území, které je dokladem rostlé urbanistické struktury původního zemědělského sídla Tejnka. Soubor Tejnka si i přes řadu zásahů v nedávné minulosti zachovává stále svůj urbanistický a architektonický charakter, je již ojedinělým dochovaným dokladem sídelním útvarem svého druhu na území hlavního města Prahy. Hodnota území spočívá v dochované situaci a různorodé skladbě původní historické zástavby, situované kolem původní historické struktury kolem původních komunikací včetně charakteru jednotlivých objektů, jejich členění, architektonických i stavebních detailů a vysokého podílu vegetační složky na pozemcích přiléhajících k zástavbě určující části památkové zóny.
Předmětná lokalita, do níž jsou navrženy nové bytové domy se nachází právě v části určující památkové zóny, která je z hlediska kulturních hodnot památkově chráněného území nejcennějším územím.
Smyslem vyhlášení památkové zóny je zajistit, aby bylo chráněno prostředí území jako celku, aby stavby na vyhlášeném chráněném území respektovaly historický charakter tohoto území a jejich případné úpravy směřovaly k potvrzení tohoto charakteru a k nápravě případných dřívějších nevhodných úprav staveb a prostranství, nikoliv k jeho narušení.
Jsme toho názoru, že předkládaný záměr realizace bytového komplexu Závěrka, parc.č.. 2248 – 2252; 2258; 2262 a č.p 295 296, k.ú. Břevnov, při ulici Závěrka a Liborova, Šlikova 33 a 35, Praha 6, by zcela zásadním způsobem poškodil a tím i znehodnotil hodnoty památkové zóny, pro které bylo právě toto území zónou prohlášeno.
Komplex tří nových objektů je situován na pozemcích uprostřed památkově chráněného území, které podléhá z hlediska diferenciace hodnot té nejvyšší ochraně. Dle historických pramenů

Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1 - Malá Strana, P. O. BOX 84
Tel: +420-257010111, Fax: +420-257531678 , E-mail: up@up.npu.cz , IČO. 75032333

předmětné území nebylo nikdy zastavěno, neboť se jednalo o zahrady a vinice, které přiléhaly k drobné vsi (Týnka, Týnek, Týnec, Týn), která se rozkládala dnes v prostoru pod ulicí Nad Týnkou.

Záměr nástavby a půdní vestavby domu č.p. 296 a půdní vestavby u č.p. 295 je též v rozporu s charakterem a posláním památkové zóny, kdy předmětem ochrany je nejen historický půdorys, ale i jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba. Nedílnou součástí chráněné prostorové a hmotové skladby jsou též střechy, jejichž ztvárnění tvoří s hmotou objektu jeden celek, a proto je třeba k ochraně přistupovat komplexním přístupem, tedy nechránit pouze hmotu a fasády objektů, ale se stejnou důsledností i jejich střechy. V současné době se setkáváme s velkým tlakem investorů na půdní vestavby a nástavby, které tak, jak jsou ve většině případů řešené, znehodnocují střešní krajinu a tím i architekturu domu jako celku. Z památkového hlediska je tento jev v památkových zónách nežádoucí, neboť mimo jiné dochází k trvalému poškození konstrukcí krovů, k nárůstu užitného zatížení, které vyvolává další požadavek statických úprav apod.
Dvoupodlažní dům čp. 296 z konce 19. století (r. 1884) s klasicizující uliční fasádou je příkladem vývojového stupně zástavby typické pro počátek 20. století, kdy došlo k výrazné přestavbě jednotlivých měšťanských domů ve smyslu nárůstu hmoty, ale mnohdy i ke změně architektury objektu. Z tohoto hlediska je dům výrazným dokladem toho, že ne všichni majitelé nemovitostí v dané lokalitě měli finanční prostředky, možnosti a vůli tak zásadní změnu uskutečnit. Díky tomu se dochovala celá řada i kvalitních architektur, která „nepodlehla" plošné přestavbě.
Z metodického hlediska lze řešený případ pokládat za modelovou situaci, kdy současný nižší dům v přilehlé vyšší zástavbě zdánlivě působí jako něco, co lze samozřejmě zvýšit o nástavbu. Obnova či dílčí modernizační úprava objektu by však měla proběhnout ve smyslu rehabilitace objektu ve stávající hmotě. Je třeba vycházet ze skutečností, že dům se nachází v PZ a jeho architektura a konstrukce jsou dokladem určitého období stavebního vývoje v dané lokalitě a tak také podléhají památkové ochraně. Záměr investora o maximální zhodnocení objektu nelze vzhledem k výše citovaným okolnostem realizovat na úkor zájmu památkové péče.

Na základě výše uvedeného konstatujeme, že z hlediska zachování kulturních hodnot v území památkové zóny Tejnka se jedná o území nezastavitelné a také tak by na mělo být nahlíženo.

Ing. arch. Naděžda Goryczková
generální ředitelka

Národní památkový ústav
ústřední pracoviště
-5-

Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1 - Malá Strana, P. O. BOX 84
Tel: +420-257010111, Fax: +420-257531678, E-mail: up@up.npu.cz, IČO: 75032333