



Váš dopis:
Spisová značka: MeUPB/78791/2022/SÚÚP/Mott
Číslo jednací: MeUPB 113035/2022
Datum: 16.11.2022

Vyřizuje: Dita Mottlová, DiS.
E-mail: dita.mottlova@pribram.eu
Telefon: 318 402 300

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Výroková část:

Městský úřad Příbram, Stavební úřad a územní plánování, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče (dále jen „dotčený orgán“) ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), obdržel dne 04.08.2022 žádost žadatele, kterým je

Meinland s.r.o., IČO 08586721, Jeseniova č.p. 1151/55, 130 00 Praha 3-Žižkov,
kterého zastupuje **Origon spol. s r.o., IČO 45270201, Baarova č.p. 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle,**
a **Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., IČO 07117990, náměstí T. G. Masaryka č.p. 153, Příbram I, 261 01 Příbram 1,**

o vydání závazného stanoviska podle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči ve věci: novostavba polyfunkčního domu v proluce, Václavské náměstí, Příbram II (revize dokumentace), na pozemcích parc. č. 116, 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3195, 3201 v katastrálním území Příbram, které se nachází na území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkové číslo 4471, vyhlášeno rozhodnutím referátu kultury, mládeže a tělovýchovy Okresního úřadu Příbram, č.j. 190/96 ze dne 07.06.1996, které nabylo právní moci dne 28.6.1996, a jehož hranice byla změněna rozhodnutím Městského úřadu Příbram, odborem koncepce a rozvoje města č.j. MeUPB 40314/2008 ze dne 03.07.2008, které nabylo právní moci dne 05.08.2008.

Po písemném vyjádření NPÚ (Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, IČO 75032333, Sabinova č.p. 373/5, 130 11 Praha 3-Žižkov) ze dne 14.11.2022 pod č. jednací NPU-321/79504/2022 vydává orgán státní památkové péče dle ustanovení § 14 odst. 2 a 3 zákona o státní památkové péči a dle ustanovení § 149 odst. 1 a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů toto

z á v a z n é s t a n o v i s k o :

Zamýšlené práce: **novostavba polyfunkčního domu v proluce, Václavské náměstí, Příbram II (revize dokumentace)**, na pozemcích parc. č. 116, 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3195, 3201 v katastrálním území Příbram, které se nachází na území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkové číslo 4471, dle předložené projektové dokumentace ke stavebnímu povolení nazvané „Novostavba polyfunkčního domu na p. p. 118, 120, 122, 121/1 a 119/1 v k.ú. Příbram Václavské náměstí, Příbram II“, kterou vypracovali Ing. Václav Forman, Ing. Martin Kristian, Ing. arch. Jan Izák pro Origon spol. s r. o., IČ 45270201, Baarova č.p. 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle, zak.č.: 201541_V9, datum: 11/2020 v souladu s revizí R3-19.09/2022, spočívající především ve:

· výstavbě polyfunkčního domu na parcelách po třech odstraněných městských domech

Novostavba sestávající z čp. 104, 105 a 106 je situována v uliční čáře tří demolovaných městských domů a v průčelí pohledově členěno na tři městské domy v šířkách zaniklých staveb. Výšky jednotlivých hřebenů jsou vzájemně rozdílné (č.p. 104 – 13,932 m, č.p. 105 – 13,874 m, č.p. 106 – 13,244). Výšky korunních říms kopírují výšku korunních říms zbouraných domů (č.p. 104 – 9,320 m, č.p. 105 – 8,705 m, č.p. 106 – 6,490 m). Domy v místě čp. 104 a 105 jsou patrové se zobytněným podkrovím. Průčelí v místě čp. 104 je navrženo pětiosé, průčelí v místě čp. 105 je navrženo sedmiosé a průčelí čp. 106 je navrženo čtyřosé. Fasády do dvora budou sjednoceny a uvnitř vnitrobloku vznikne zahrada s ustupujícími terasami jednotlivých podlaží, zahradou nad garážemi a jezírkiem. V podzemním podlaží budou garáže přístupné autovýtahem za vjezdovými vraty v průčelí čp. 106. V č.p. 106 je dále navržena strojovna VZT, strojovna autovýtahu a kompletní technické zázemí objektu. V přízemí a v patře za průčelím orientovaným do Václavského náměstí a krajní části ulice Mariánské údolí jsou navrženy komerční prostory.

Vstup do obytné části je navržen z ulice Mariánské údolí ve střední části průčelí původně č.p. 106. V podkroví jsou navrženy byty, jejichž osvětlení a větrání umožňují střešní okna v počtu 5+7+3, situovaných ve střední části střechy a šířkově orientovaná, obdélná okna. Došlo ke zvýšení části novostavby v rozsahu původního č. p. 106. má zvýšenou hlavní římsu i hřeben téměř až na úroveň sousedního městského domu (rozdíl cca 0,65m).

Novostavba je řešena jako betonový skelet s cihelnými vyzdívkami a ocelovým krovem. Obvodový plášť bude tvořen pomocí vatovaných cihelných bloků a dvojitých nebo jednoduchých okenních výplní.

Uliční fasáda na místě původního domu č.p. 104 bude tvořena prolomenými plochami drážkované omítky, fasáda v místě původního objektu č.p. 105 bude tvořena obloučkovým profilem s různou tektonikou po výšce objektu. V obou případech budou plochy vyrovnány do potřebného tvaru pomocí tepelněizolačních omítky, na níž pak bude nanášena finální omítka na vápenné bázi. Na místě původního objektu č.p. 106 bude fasáda tvořena pouze vápennou omítkou a štukem. Dvorní fasády budou výhradně s tmavě červenými odřezky líčového zdiva, částečně s vegetačním porostem.

Výkladce budou v komerčním přízemí s izolačním trojsklem do dřevěných ráků. V nadzemních patrech se uvažuje se špaletovými okny s umístěním subtilního izolačního dvojskla do vnějšího křídla, budou dřevěná opatřená nátěrem světlého odstínu. Střešní okna budou zapuštěná do střešní roviny tak, aby nad ní nevystupovala. Okna do dvora budou provedena jako izolační trojskla do hliníkových ráků s povrchovou úpravou v odstínu černé.

Do ulice jsou střešní roviny s větším sklonem a předpokládá se umístění drážkované ražené tašky typu Francouzská 14 bez povrchové úpravy. Střešní roviny do dvora jsou podstatně menšího sklonu a z toho důvodu bude krytina na nich tvořena pomocí falcovaného FeZn plechu se stojatou dvojitou drážkou a v povrchové úpravě dle požadavků památkové péče. Méně exponovaná malá plochá střecha uzavřená v průniku střešních rovin a nacházející se na zlomu objektu bude provedena z mPVC-p fólie a střecha bude sloužit k instalaci kompresorů venkovního chlazení.

Stavební jáma kotvena kotvicím systémem (lanové zemní kotvy, zemní hřebíky, mikropiloty a vrtané piloty) do okolních pozemků a pod některé stávající domy.

jsou přípustné za splnění následujících podmínek, určených v souladu s ustanovením § 9 odst. 4 vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí památkový zákon:

1. Reklamní poutače nebudou světelné ani nasvětlené za snížené viditelnosti i za denního světla a ani nebude užito reflexní provedení.
2. Reklamní výstrč bude rozměru max. 600/600 a nebude 800/800 jak je navrženo.
3. Bude jednoznačně specifikována krytina. Krytina nad částí novostavby v rozsahu původního č. p. 106 bude z tašek bobrovek. Krytina nad dalšími částmi novostavby bude v místě tradiční, tj. buď z pálených tašek typu bobrovka (tj. obdélných plochých hladkých tašek rozměru cca 19/40 cm se segmentovou / zakulacenou spodní částí), popř. tašek drážkových (tj. obdélných tašek rozměru cca 23-27/40-45cm se dvěma symetrickými stejně širokými a stejně hlubokými drážkami), tašky budou rezné tj. bez povrchové úpravy glazurou nebo engobou.
4. Architektonické prvky částí stavby na původním č. p. 106 budou provedeny tradičními zednicko štukatérskými postupy. Textura povrchové úpravy architektonických prvků i omítek obvodových stěn bude vzorkována a budou přizváni zástupci organizace pam. péče k odsouhlasení.
5. Před realizací finálních barevných nátěrů budou vedle sebe provedeny na fasádě barevné vzorky uvažovaných barev (min. 0,5 x 0,5 m) a budou přizváni zástupci organizace pam. péče k odsouhlasení.
6. Vyústění technických rozvodů bude provedeno mimo průčelí orientovaná do veřejného prostoru.
7. Fasády nebudou nasvětlované umělým světlem.
8. Okenní výplně a výkladce budou v ostění osazeny na hranu obvodového zdiva, u objektu 106 budou co neblíže líci fasády nejvýše 80 mm v hloubce ostění. Bude projednána a odsouhlasena orgánem pam. péče výrobní dokumentace okenních výplní, výkladců a dveřních výplní, vrat do garáží, ze které bude patrný jejich vzhled, materiálové a konstrukční řešení vč. detailů profilací a osazení do otvorů především z exteriéru a výkres (řez), počet skel a barevné řešení z exteriéru pohledově uplatňovaných částí výplní apod.
9. Bude proveden zjišťovací archeologický průzkum na pozemcích dotčených kotvením stavební jámy. Ze zjišťovacího průzkumu bude vypracována archeologická zpráva a ta bude předložena dotčenému orgánu památkové péče. V případě nálezových situací bude projekt upraven podle zjištěných hodnotných nálezových situací.
10. Střešní okna budou instalována v rovině krytiny, nebudou z roviny přesahovat a nebudou mít instalovány venkovní žaluzie, které zvětšují venkovní objem střešních oken. Bude použito oplechování pro nízké krytiny v barvě střešní krytiny. Max. velikost střešních oken bude max. ~ 80/120 cm a pro střechu objektu s vjezdem do garáží max ~ 80/100 cm.
11. Veškeré klempířské prvky na střeše, vč. oplechování střešních oken, budou opatřeny barevným nátěrem v odstínu střešní krytiny. Svislý odpadní dešťový svod bude opatřen nátěrem v odstínu fasády. Případně je možno okapní svody a žlaby ponechat v přirozeném odstínu pozink. nebo TiZn.

12. K žádosti o stavební povolení budou předloženy přepracované výkresy v částech: D.1.2 stavebně konstrukční řešení, D.1.3 požárně bezpečnostní řešení, D.1.4A vytápění, D.1.4bc vzduchotechnika a chlazení, D.1.4d měření a regulace, D.1.4E zdravotní technika, D.1.4F plynová zařízení, D.1.4g silnoproudé instalace a D.1.4h1 slaboproudé instalace v souladu s částí D.1.1 architektonicko-stavební řešení nyní posuzované dokumentace (revize R3 – 19.09/2022).

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 116, 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3195, 3201 v katastrálním území Příbram se nachází na území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, což je památkové ochranné pásmo chráněné státem ve smyslu zákona o státní památkové péči, které je evidováno v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 4471. Ve smyslu ustanovení § 14 památkového zákona je vlastník, správce, uživatel nemovitosti, která sice není prohlášena kulturní památkou, ale nachází se v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, povinen při zamýšlené stavbě, změně stavby, terénních úpravách, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacích pracích na této nemovitosti předem si vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. V závazném stanovisku se v souladu s ustanovením § 14 odst. 3 památkového zákona vyjádří, zda práce tam uvedené jsou z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné a stanoví se základní podmínky, za kterých lze tyto práce připravovat a provést. Základní podmínky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru.

Dne 04.08.2022 byla dotčenému orgánu předložena žádost žadatele, kterým je Meinland s.r.o., IČO 08586721, Jeseniova č.p. 1151/55, 130 00 Praha 3-Žižkov, kterého zastupuje Origon spol. s r.o., IČO 45270201, Baarova č.p. 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle (plná moc předložena 04.08.2022), a Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., IČO 07117990, náměstí T. G. Masaryka č.p. 153, Příbram I, 261 01 Příbram 1 (plná moc předložena 02.11.2022), o vydání závazného stanoviska ve věci: novostavba polyfunkčního domu v proluce, Václavské náměstí, Příbram II (revize dokumentace), na pozemcích parc. č. 116, 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3195, 3201 v katastrálním území Příbram, které se nachází na území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, rejstříkové číslo 4471. Spolu s žádostí o vydání závazného stanoviska byla předložena projektová dokumentace ke stavebnímu povolení nazvané „Novostavba polyfunkčního domu na p. p. 118, 120, 122, 121/1 a 119/1 v k.ú. Příbram Václavské náměstí, Příbram II“, kterou vypracovali Ing. Václav Forman, Ing. Martin Kristian, Ing. arch. Jan Izák pro Origon spol. s r. o., IČ 45270201, Baarova č.p. 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle, zak.č.: 201541_V9, datum: 11/2020. Dotčený orgán žádost posoudil a shledal, že nemá předepsané náležitosti nebo trpí vadami. Proto dne 18.08.2022 žadatele vyzval k odstranění vad žádosti. Dne 14.09.2022 žadatel doplnil revidovanou projektovou dokumentaci označenou jako R1-08/2022 a R2-09/2022. Dále dne 19.09.2022 žadatel doplnil revidovanou projektovou dokumentaci označenou jako R3-19.09./2022. Revize projektové dokumentace se týkaly A.B Průvodní a souhrnné technické zprávy, C.3 Koordinační situace stavby a D.1.1 Architektonicko-stavebního řešení. Ve smyslu ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu bylo dnem 19.09.2022 zahájeno správní řízení vedené pod spis. zn. MeUPB/78791/2022/SÚÚP/Mott na základě doplnění žádosti.

Dne 21.09.2022 dotčený orgán usnesením prodloužil lhůtu pro vydání závazného stanoviska do 18.11.2022 a žadatele o tom dopisem vyznamenal. Dotčený orgán si vyžádal v souladu s ustanovením § 14 odst. 6 památkového zákona písemné vyjádření v předmětné věci Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, IČO 75032333, Sabinova č.p. 373/5, 130 11 Praha 3-Žižkov (dále jen „NPÚ“). Dne 28.10.2022 obdržel dotčený orgán od NPÚ žádost o poskytnutí relevantních podkladů ke zpracování písemného vyjádření, jelikož poskytnutá projektová dokumentace poskytuje rozdílné informace o množství a tvaru střešních oken v části ZTI a části konstrukční, bezpečnostního řešení, topení, chlazení, měření a regulace, silnoproudých a slaboproudých rozvodů. Dotčený orgán žadatele k vyjasnění těchto nesrovnalostí v dokumentaci z časových důvodů nevyzval a vypořádal se s tím ve výroku závazného stanoviska. Dne 02.11.2022 žadatel předložil dotčenému orgánu generální plnou moc udělenou advokátovi Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., IČO 07117990, náměstí T. G. Masaryka č.p. 153, Příbram I, 261 01 Příbram 1, a prostřednictvím tohoto zastoupení toho dne nahlížel do spisu. Dotčený orgán dne 16.11.2022 obdržel písemné vyjádření NPÚ. Dotčený orgán v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu neumožnil žadateli vyjádřit se ke shromážděným podkladům pro vydání závazného stanoviska, tj. k písemnému vyjádření NPÚ č.j. NPU-321/79504/2022 ze dne 14.11.2022, jehož obsahem je doporučení vydat k výše uvedené žádosti souhlasné závazné stanovisko za předpokladu splnění těchto podmínek:

1. *Reklamní poutače nebudou světelné ani nasvětlené za snížené viditelnosti i za denního světla a ani nebude užito reflexní provedení.*
2. *Požadujeme předložit varianty řešení zvýšené části v rozsahu původního č. p. 106 obdobou mansardové střechy.*
3. *Reklamní výstrč bude rozměru max. 600/600 a nebude 800/800 jak je navrženo.*

4. *Bude jednoznačně specifikována krytina. Krytina nad částí novostavby v rozsahu původního č. p. 106 bude z tašek bobrovek. Krytina nad dalšími částmi novostavby bude v místě tradiční, tj. buď z pálených tašek typu bobrovka (tj. obdélných plochých hladkých tašek rozměru cca 19/40 cm se segmentovou / zakulacenou spodní částí), popř. tašek drážkových (tj. obdélných tašek rozměru cca 23-27/40-45cm se dvěma symetrickými stejně širokými a stejně hlubokými drážkami), tašky budou režné tj. bez povrchové úpravy glazurou nebo engobou.*
5. *Architektonické prvky částí stavby na původním č. p. 106 budou provedeny tradičními zednicko štukatérskými postupy. Textura povrchové úpravy architektonických prvků i omítek obvodových stěn bude vzorkována a budou přizváni zástupci organizace pam. péče k odsouhlasení.*
6. *Před realizací finálních barevných nátěrů budou vedle sebe provedeny na fasádě barevné vzorky uvažovaných barev (min. 0,5 x 0,5 m) a budou přizváni zástupci organizace pam. péče k odsouhlasení.*
7. *Vyústění technických rozvodů bude provedeno mimo průčelí orientovaná do veřejného prostoru.*
8. *Fasády nebudou nasvětlovány umělým světlem.*
9. *Okenní výplně a výkladce budou v ostění osazeny na hranu obvodového zdiva, u objektu 106 budou co neblíže líci fasády nejvýše 80 mm v hloubce ostění. Bude projednána a odsouhlasena orgánem pam. péče výrobní dokumentace okenních výplní, výkladců a dveřních výplní, vrat do garáží, ze které bude patrný jejich vzhled, materiálové a konstrukční řešení vč. detailů profilací a osazení do otvorů především z exteriéru a výkres (řez), počet skel a barevné řešení z exteriéru pohledově uplatňovaných částí výplní apod.*
10. *Možnost provedení kotvení stavební jámy na sousední pozemek i do veřejného prostoru je závislá na výsledcích archeologického průzkumu. V případě náleзовých situací musí být projekt upraven podle zjištěných hodnotných náleзовých situací.*
11. *Střešní okna budou instalována v rovině krytiny, nebudou z roviny přesahovat a nebudou mít instalovány venkovní žaluzie, které zvětšují venkovní objem střešních oken. Bude použito oplechování pro nízké krytiny v barvě střešní krytiny. Max. velikost střešních oken bude max. ~ 80/120 cm a pro střechu objektu s vjezdem do garáží max ~ 80/100 cm.*
12. *Veškeré klempířské prvky na střeše, vč. oplechování střešních oken, budou opatřeny barevným nátěrem v odstínu střešní krytiny. Svislý odpadní dešťový svod bude opatřen nátěrem v odstínu fasády. Případně je možno okapní svody a žlaby ponechat v přirozeném odstínu pozink. nebo TiZn.*
13. *Nebude užít obklad z cihelných pásků na fasádách, ale plochy budou omítané.*

jelikož tento procesní krok není správním řádem při vydávání závazného stanoviska dotčeného orgánu přímo vyžadován.

Podmínku č. 2 a 13 písemného vyjádření NPÚ dotčený orgán do výroku nepřevzal. I když dotčený orgán s argumentací odůvodnění těchto podmínek souhlasí, nebylo možné podmínky převzít. Podmínka č. 2 dotčený orgán nepřevzal, jelikož tato podmínka mohla být uplatněna již při posuzování dokumentace k územnímu povolení a odborná organizace tak neučinila. Podmínku č. 13 dotčený orgán nepřevzal, protože dvorní fasády se nebudou z veřejného prostoru pohledově uplatňovat a tedy nebudou mít vliv na předmět ochrany, a to kostel sv. Jakuba Staršího, ani na prostředí historického jádra města. Dotčený orgán doporučuje žadateli tyto podmínky zavázat.

Území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího, rejstříkové číslo 4471, vyhlášeno rozhodnutím referátu kultury, mládeže a tělovýchovy Okresního úřadu Příbram, č.j. 190/96 ze dne 07.06.1996, které nabylo právní moci dne 28.6.1996, a jehož hranice byla změněna rozhodnutím Městského úřadu Příbram, odborem koncepce a rozvoje města č.j. MeUPB 40314/2008 ze dne 03.07.2008, které nabylo právní moci dne 05.08.2008, bylo zřízeno za účelem ochrany nemovité kulturní památky kostela sv. Jakuba Staršího a jeho prostředí před nepříznivými zásahy a rušivými vlivy stavební a jiné činnosti a za účelem ponechání a dotváření charakteru historické zástavby. V obecných zásadách ochrany v tomto rozhodnutí je mj. stanoveno, že bude zachován půdorys historické zástavby a uličních sítí, odpovídající charakteristické struktuře zástavby města, bude zachována, případně rehabilitována úroveň interiéru městského jádra a budou respektovány městské dominanty a panoramatické hodnoty města. Dále je také v obecných zásadách ochrany v tomto rozhodnutí mj. stanoveno, že při závažných stavebních změnách nebo přestavbách objektů a zvláště při nové výstavbě je třeba dbát architektonických a urbanistických vztahů k památkově hodnotným objektům i jejich prostředí, navazovat na jejich prostorovou skladbu a dotvářet prostředí těchto objektů přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby.

Prostor předmětných pozemků uzavírá ze severu Václavské náměstí, ukončuje průhled ulicí Pražská, a od jihovýchodu ukončuje průhled ulicí Mariánské údolí. Jedná se tedy o významné pozemky, jejichž zástavba bude v budoucnu zásadně ovlivňovat prostředí (OP) Ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami a v tomto případě i národní kulturní památka Svatá Hora, jejíž poutní cesty jsou výše uvedené ulice součástí. Prostor, dnes působící jako proluka, vznikl demolicí tří historických městských domů č. p. 104, 105 a 106. Dům č. p. 106 byla patrně z větší části klasicistní novostavba, postavená před rokem 1825, která pojala část konstrukcí stavby starší. V 19. stol. byl při výstavbě domu č. p. 105 stavebně upraven a z této doby patrně pochází dvě kartuše s mariánskými obrazy od Jana Umlaufa mezi okny v patře, datované vročením k roku

1879. Poslední stavební úpravy, kterými ovšem nezanikla podoba vypovídající klasicistnímu vzniku domu č. p. 106, proběhla zřejmě ve 30. letech 20. stol. Tuto podobu si historický klasicistní dům zachoval až do roku 2021, kdy byl s dalšími dvěma historickými domy (č.p. 105 a 104) zbourán. Nad těmito parcelami Originální mapy stabilního katastru z roku 1839 ještě zachycují rybník Cabicar, který byl v roce 1880 byl zavezen. Rybníkem protékal potok Lušřov, který byl počátkem 30. let převeden do podzemní stoky vedoucí pod domy č.p. 104 a 105.

Předmětné pozemky vymezují ze severu plochu Václavského náměstí a uzavírají průhled ulic Pražská, historické ulice památkového území (OP) Ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího v Příbrami, které bylo vyhlášeno Rozhodnutím OÚ Příbram č. j. 190/96, ze dne 7. 6. 1996 a vedeným v ÚSKP r. č. 3471. Zřízením památkového ochranného pásma se sleduje zvýšená ochrana vnějšího obrazu prostředí historicky, urbanisticky a architektonicky cenného území okolí kostela sv. Jakuba Staršího před nepříznivými vlivy z hlediska památkové péče, zvláště při stavebních, urbanistických či jiných změnách a zachování charakteristických poměrů historického jádra města Příbram v okolí této památky. Ochranné pásmo kostela sv. Jakuba Staršího na sebe váže kromě zástavby historického jádra i vzdálenější územně navazující části města. Tento prostor náleží k nejstarším historicky doloženým zastavěným lokalitám Příbrami. Zástavba Dubenské ulice (dnes Pražské) je obecně doložena nejpozději ke 14. století. Zástavba v prostoru demolice je pak doložena k polovině 17. století. S ohledem na současný stupeň poznání historického vývoje lze konstatovat, že ulice Pražská i Václavské náměstí s dalšími přilehlými ulicemi tvoří reprezentativní část města a kromě historicko urbanistické, historické, architektonické, stavebně historické a vypovídací hodnoty zdejší zástavba významně spolupůsobí prostředí historického jádra města v blízkém okolí kostela sv. Jakuba Staršího. Nesmírně významná je také trasa poutní cesty vedoucí na Svatou Horu, která je ulic Pražskou i Václavským náměstím vedena a dále pokračuje Mariánským údolím. Předmětné parcely a následně stavby na nich vzniklé se budou zásadně pohledově uplatňovat v prostředí OP. Proto je zcela zásadní způsob stavebních úprav domů, aby adekvátní kultivovanou cestou zůstal zachován historický charakter místa a bylo tak vytvářeno příznivé prostředí kulturních památek a kostela sv. Jakuba Staršího.

Ad. 1) Světelné provedení reklam nebo jejich reflexní plochy v památkovém prostředí působí kontrastně a nepatřičně, narušuje komorní prostředí historického jádra především novodobými barevnými efekty, které působí výrazně i v ročních obdobích se sníženou světelnou intenzitou, což v historických obdobích nebyvalo běžné ani neodpovídá historickému prostředí.

Ad. 2) Reklamní výstrč rozměru max. 600/600 byla stanovena z důvodu zachování pohledově přijatelného měřítka těchto prvků.

Ad. 3) Podmínka byla stanovena, protože jednoznačná specifikace krytiny v PD chybí, navržená krytina Francouzská (14) je uvedena pouze jako pravděpodobná a tudíž nejednoznačná. Krytinu je proto potřeba jednoznačně specifikovat. Z pohledu pam. péče by nevhodnější krytinou byly tašky bobrovky, a to pro charakteristickou texturu, kterou vytvoří na střešní ploše. Pro historické prostředí je nevhodné užití krytiny s novodobou úpravou glazurou nebo engobou, které zachovávají nevhodnou „stálost“ a neumožňují krytině přirozeně patinovat a stárnout. V podmínce stanoveným parametřům vyhovují také z rezných pálených tašek např. 1) bobrovky: Tondach Bobrovka či Bramac Opál, dále 2) drážkové tašky: Tondach Falcovka 11, Francouzská 12, Francouzská 14, Steibrück, Bramac Granát 13, Creaton Ratio apod. Jako nevhodné se z hlediska památkové péče jeví tašky v místě cizorodé, tj. vlnité, či naopak příliš ploché, tašky s proměnlivou šířkou či hloubkou drážek, tašky netradičních tvarů, rozměrů, povrchových úprav apod. Zvolený typ krytiny musí být projednán s orgány památkové péče vč. naší organizace, jak vyplývá z § 14 odst. 7 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ad. 4) Podmínka byla stanovena, neboť vzájemného harmonického působení lze docílit jedině posouzením všech vzorků společně na místě.

Ad. 5) Zhotovení fyzických vzorků barevnosti a jejich odsouhlasení zástupci státní památkové péče je pro zodpovědné posouzení žádoucí, neboť působení jednotlivých barev je závislé na struktuře podkladu, velikosti provedených vzorků, i na konkrétních světelných poměrech lokality, v jakých se má finální barevnost vyskytovat. Proto není možné přesnou barvu určit přímo ze vzorníku, ale je nutno zhotovit fyzické vzorky přímo na místě.

Ad. 6) Vyústění rozvodů apod., jakými jsou novodobé technické prvky, je možno umístit na dvorní fasády a nepoškozovat průčelí orientovaná do veřejného prostředí.

Ad. 7) Umělé světlo by působilo v historickém prostředí rušivě, zkreslovalo by prostředí náměstí i průhledy ulic Pražská a Mariánské údolí, mohlo by změnit proporce budovy samotné i zasahovat do celkové architektonické kompozice stavby a jejího okolí, tj. náměstí a ulic Pražská a Mariánské údolí. Osvětlení vždy akcentuje stavbu a je-li to žádoucí, osvětleny bývají pouze nejdůležitější budovy, jakou jsou kostely či radnice, přičemž ostatní domy nejsou záměrně nasvíceny vůbec. Nadto by šlo o zvýraznění novostavby v území s památkovými hodnotami, což je z pohledu historických hodnot území nežádoucí.

Ad. 8) Hloubka osazení okenních výplní je velmi významná pro zapojení objektu do okolní historické zástavby. Doplnění informací požadujeme, protože v PD tyto informace chybí.

Ad. 9) Základním smyslem záchranné archeologie je záchrana informací a nálezů, kterým hrozí nenávratné zničení způsobené zpravidla stavební činností. Požadavek je stanoven ve snaze předejít zániku hodnotných nálezových situací, protože dosud nebyl proveden podrobný archeologický průzkum. Zjišťovací archeologický průzkum požadujeme provést z důvodu prověření, zda realizací kotvících systémů zajištění stavební jámy

(lanové zemní kotvy, zemní hřebíky, mikropiloty a vrtané piloty) navržených v části D.1.2 stavebně konstrukční řešení nedojde k porušení např. historického přivaděče napájení kašen a případných jiných hodnotných archeologických nálezů tohoto území, na němž jsou stavební aktivity doloženy již ve 14. století. V případě nálezů bude upravená PD vycházející z provedeného průzkumu projednána se zástupci památkové péče vč. odborné organizace dle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v aktuálním znění.

Ad. 10) Střešní okna jsou novodobými prvky, které významně ovlivňují vzhled střech památkových prostředí, ve kterých historicky nebyly používány. Proto je zájmem orgánu pam. péče omezit množství střešních oken na nezbytné minimum a trvat na jejich pravidelném rozmístění ve střešní rovině tak, aby působily co nejméně rušivě. Rovněž instalace venkovních žaluzií zvětšuje objem konstrukce střešních oken, která pak ve střešních rovinách působí více rušivě. Oplechování pro nízké krytiny zaručí, že střešní okna instalovaná do nízkých krytin nebudou působit robustně a lépe se začlení do historické zástavby OP.

Ad. 11) Oplechování střech vč. střešních oken je soudobým technickým řešením, které nebylo na historických stavbách běžné, a proto je žádoucí tyto prvky opticky potlačit. Totéž se týká i případných sněhových zábran, u kterých je nutné jejich umístění omezit pouze na nezbytně nutnou míru, kterou vyžaduje bezpečné užívání stavby.

Ad. 12) Jelikož posuzovaná projektová dokumentace poskytuje rozdílné informace o množství a tvaru střešních oken, výšek hřebenů střech, výšek hlavních říms a půdorysných rozměrech v části ZTI a části konstrukční, bezpečnostního řešení, topení, chlazení, měření a regulace, silnoproudých a slaboproudých rozvodů, požadujeme toto vyjasnit před stavebním úřadem.

Doporučení:

Předložení varianty řešení zvýšené části v rozsahu původního č. p. 106 obdobou mansardové střechy

Návržená část novostavby na místě historického městského domu č. p. 106 je svým vzhledem spíše než vhodnou náhradou původní stavby výsledkem nepochopení důležitosti obnovy tohoto městského domu nebo alespoň jeho náhrady stavbou vhodného vzhledu, kterou nedojde k poškození historické prostředí. Upozorňujeme, že na konzultaci se zástupcem NPÚ konané 25. 5. 2022 nebyla dořešena podoba domu a problematika vzhledu této části domu zůstala otevřena. Projektant, přestože otázky týkající se architektury nebyly dořešeny, žádné další konzultace nepožadoval a podoba domu tak zůstala ve stavu, se kterým odborná organizace nesouhlasila. Z tohoto důvodu nepovažujeme projekt týkající se podoby této části domu v kontextu památkového území za dokončený. Požadujeme, tak jak je v dnešní praxi pam. péče obvyklé, vhodnost návrhu ověřit předložením variantních řešení. Požadujeme tudíž předložit alespoň ještě variantu, ve které bude zvýšená část řešena obdobou mansardové střechy, za vhodné požadujeme doplnění některým z typů mansardových oken případně slepých. Klasicistní dům je zcela vyloučeno výškově nastavit režnou cihelnou částí, obdobné řešení není známo z minulosti a neodpovídá ani architektuře dnešní doby. Umožnit realizaci části novostavby v rozsahu zaniklého č. p. 106 podle předloženého návrhu by znamenalo umožnit znetvoření poměrně rozsáhlé části památkově chráněného území a to konkrétně průhledů ulic Pražská, většiny prostoru Václavského náměstí a především ulice Mariánské údolí, kterou bude tato část novostavby v průhledech její nejnižší částí přibližně od průsečíku s ulicí Na Valešince ukončovat a s ohledem na geografickou situaci zásadně ovlivňovat. Tyto ulice zásadně spoluutváří reprezentativní část města a kromě historicko urbanistické, historické, architektonické, stavebně historické a vypovídací hodnoty zdejší zástavba významně spoluutváří prostředí historického jádra města v blízkém okolí kostela sv. Jakuba Staršího a ovlivňují atmosféru trasy poutní cesty vedoucí na Svatou Horu, která je ulicí Pražskou i Václavským náměstím vedena a dále pokračuje Mariánským údolím.

Obklad z cihelných pásků na dvorních fasádách novostavby

Cihlově červené zdivo režné ani obklad cihelnými pásky nejsou v místě neobvyklým řešením. Tato úprava by působila cizorodě, poutala nepatřičnou pozornost a tím by došlo k poškození pam. prostředí.

Dotčený orgán, který žádost posoudil, se ztotožnil s obsahem písemného vyjádření NPÚ, vyhodnotil veškeré výše uvedené podklady, stanovil další podmínky a po provedeném správním řízení rozhodl v souladu s platnou právní úpravou tak, jak je uvedeno ve výroku.

Veškeré změny a další doplňky oproti předloženému záměru je nutno předem projednat s orgány státní památkové péče ve smyslu zákona o státní památkové péči.

Protože v souvislosti s danou akcí dojde k provádění zemních prací, **upozorňujeme, že se pozemek nachází na území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči.** Dle § 22 odst. 1 a 2 uvedeného zákona, má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni oznámit tento záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR v Praze, Letenská 4, 118 01 Praha 1 a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Nesplnění oznamovací povinnosti je možné postihnout pokutou až do výše 4.000.000,-. Informace o organizacích oprávněných provádět archeologický výzkum podá Archeologický ústav Akademie

věd ČR v Praze, případně Ministerstvo kultury ČR. Termín zahájení zemních prací musí být této organizaci písemně ohlášen s dostatečným předstihem (doporučujeme 3 týdny předem).

Poučení:

Toto závazné stanovisko je vydáno jako podklad, jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, a nelze se proti němu samostatně odvolat. Napadnout odvoláním je možné až rozhodnutí stavebního úřadu.

otisk úředního razítka

Dita Mottlová, DiS.
referent památkové péče Stavebního úřadu a územního plánování

Obdrží:

Účastníci řízení (případně zástupci)

Origon spol. s r.o., IDDS: zr7rp4q

sídlo: Baarova č.p. 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle

Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o., IDDS: d9p9eck

sídlo: náměstí T. G. Masaryka č.p. 153, Příbram I, 261 01 Příbram 1

Na vědomí

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, IDDS: 2cy8h6t

sídlo: Sabinova č.p. 373/5, 130 11 Praha 3-Žižkov

Městský úřad Příbram, Stavební úřad a územní plánování, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1


Město Příbram, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 01 Příbram 1

spis