



Váš dopis:  
Spisová značka: MeUPB/77672/2020/SÚÚP/Job  
Číslo jednací: MeUPB 111743/2020  
Datum: 18.12.2020

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

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### Výroková část:

Městský úřad Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče 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 03.09.2020 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,**

o vydání závazného stanoviska podle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči ve věci: novostavba polyfunkčního domu, Václavské náměstí, Mariánské údolí, Příbram II, na pozemcích parc. č. 118, 119/1, 120, 121/1, 122 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 21.10.2020 pod č. jednací NPU-321/79385/2020 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, Václavské náměstí, Mariánské údolí, Příbram II,** na pozemcích parc. č. 118, 119/1, 120, 121/1, 122 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 k územnímu rozhodnutí nazvané „Novostavba polyfunkčního domu“, kterou vypracovali Ing. Václav Forman, Ing. Martin Kristian a Ing. arch. Jan Izák – Origon spol. s r. o., IČ 45270201, Baarova 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle a autorizoval Ing. arch. Jan Izák (ČKA 04499), zak.č.: 201541\_V9, datum: 08/2020, spočívající v umístění novostavby polyfunkčního domu, která je navržena následujícím způsobem:

- celkový tvar a umístění objektu vychází z tvaru a umístění stávajících 3 objektů č.p. 104, 105 a 106, rovněž kopíruje stávající uliční čáru
- stavba je navržena jako multifunkční monoblok ve tvaru L, opticky rozdělený na 3 objekty, s odlišnými fasádami a hřebeny střech v různých úrovních, se stejnou úrovní podlaží
- střechy do ulice a částečně do dvora sedlové, výškově odstupňovaná, výška střešního hřebene novostaveb na místě čp. 104 a 105 zachovává výškové řešení stávajících objektů
- dvorní fasáda celého objektu sjednocená s ustupujícími terasami jednotlivých podlaží, které přecházejí do pobytové zahrady nad garážemi, s jezírkem mimo zastavěnou plochu
- objekt je navržen s 3 nadzemními podlaží a podkrovím a jedním podzemním podlažím s garážemi, parter s komerčním využitím má být nejvyšší
- navýšení objektu v místě č.p. 106 oproti původnímu baroknímu domu o jedno podlaží
- sejmutí dvou nástěnných maleb z uliční fasády stávajícího č.p. 106 a jejich přemístění na novostavbu
- odstranění stávajících oplocení a stavba nových opěrných stěn (bez další specifikace)
- zřízení nového sjezdu do podzemních garáží (bez další specifikace)
- nové vedení, přeložky a rušení stávajících inženýrských sítí (pouze předpokládané trasy)

**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. před zpracováním projektu pro stavební řízení bude ve správním řízení projednána přeložka kanalizace
2. žadatel doloží fotodokumentaci prokazující, že neexistuje vizuální kontakt mezi dvorní fasádou navrhované novostavby a Svatou Horou
3. bude předložen výkres stávajícího stavu pohledů z ulice s označením výšek; výškový rozdíl hřebenů střech a korunních říms novostavby v místě stávajících č.p. 104 a 105 bude podle něj případně upraven
4. před zahájením demolice čp. 106 bude proveden restaurátorský průzkum nástěnných obrazů Panny Marie Svatohorské a Madony Sixtinské, který stanoví způsob jejich přemístění na novostavbu.

#### **Odůvodnění:**

Pozemky parc. č. 118, 119/1, 120, 121/1, 122 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.

Ve smyslu ustanovení § 44 správního řádu bylo dnem 03.09.2020 zahájeno správní řízení vedené pod spis. zn. MeUPB/77672/2020/SUÚP/Job na základě žádosti 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, o vydání závazného stanoviska ve věci: novostavba polyfunkčního domu, Václavské náměstí, Mariánské údolí, Příbram II, na pozemcích parc. č. 118, 119/1, 120, 121/1, 122 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 k územnímu rozhodnutí nazvaná „Novostavba polyfunkčního domu“, kterou vypracovali Ing. Václav Forman, Ing. Martin Kristian a Ing. arch. Jan Izák – Origon spol. s r. o., IČ 45270201, Baarova 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle a autorizoval Ing. arch. Jan Izák (ČKA 04499), zak.č.: 201541\_V9, datum: 08/2020. Dne 15.09.2020 bylo řízení přerušeno a žadatel byl vyzván k doplnění žádosti. Podklady řízení žadatel doplnil dne 29.09.2020 a správní orgán dne 08.10.2020 oznámil pokračování řízení.

Městský úřad Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování upustil od ústního jednání spojeného s místním šetřením, vzhledem k tomu, že jsou mu známy všechny podstatné skutečnosti a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení. Správní 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“). Toto vyjádření obdržel správní orgán dne 26.10.2020. V souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu umožnil správní orgán žadateli vyjádřit se ke shromážděným podkladům pro vydání závazného stanoviska, tj k písemnému vyjádření NPÚ č.j. NPU-321/79385/2020 ze dne, jehož obsahem je doporučení vydat k výše uvedené žádosti souhlasné závazné stanovisko za předpokladu splnění těchto podmínek:

1. před zpracováním projektu pro stavební řízení bude ve správním řízení projednána přeložka kanalizace
2. bude prověřen vizuální kontakt dvorní fasády mezi navrhovanou novostavbou a Svatou Horou
3. výškový rozdíl hřebenů střech novostavby v místě původních čp. 104 a čp. 105 bude zvětšen na dvojnásobek, navržených 70 mm není pro výškové rozlišení střech postačující a mělo by se projevit i ve výšce korunních říms.
4. před zahájením demolice čp. 106 bude proveden restaurátorský průzkum, který ověří možnost transferu nástěnných obrazů, provedených formou olejových maleb - Panny Marie Svatohorské a Madony Sixtinské, na novostavbu.
5. fasády upravené podle doporučení budou v rozpracovanosti projektu pro stavební řízení konzultovány s orgány památkové péče.

Správní orgán stanovil ještě další podmínky k realizaci zamýšlených prací:

1. projektová dokumentace ke stavebnímu povolení bude projednána s orgány památkové péče v novém správním řízení
2. restaurátorský průzkum fresek na č.p. 106 stanoví především způsob jejich přemístění na novostavbu.

Svého práva žadatel využil a dne 17.11.2020 dopisem sdělil námitku, ve které uvedl:

*Dobrý den,*

*děkujeme Vám za zasláné oznámení a níže se vyjadřujeme k zasláným podkladům.*

Vezmeme-li to po bodech, tak nejprve k podmínkám vašeho úřadu:

1. "Projekt pro stavební povolení bude znovu projednán s orgány památkové péče." Souhlasíme, toto stanovuje stavební zákon v §110, odstavec 2c.
2. "Restaurátorský průzkum fresek na fasádě č.p. 106 stanoví způsob přemístění na novostavbu." S tímto bodem souhlasíme, průzkum byl na základě konzultace s NPÚ zadán společnosti ZIP o.p.s., která ho již zpracovává.

Dále k podmínkám uvedeným ve vyjádření NPÚ:

1. "Před zpracováním projektu pro stavební řízení bude ve správním řízení projednána přeložka kanalizace." S touto podmínkou souhlasíme, přestože není jasné, jak souvisí s památkovou péčí a ochranným pásmem památky. V září proběhla jednání se správcem sítě 1.SčV o podobě a parametrech přeložky a je uvedena jako související a podmiňující investice v souhrnné technické zprávě. Bez této přeložky není možné polyfunkční objekt realizovat.
2. "Bude prověřen vizuální kontakt dvorní fasády mezi navrhovanou novostavbou a Svatou Horou." Toto jsme prověřili po první společné konzultaci se zástupci orgánu památkové péče Městského úřadu Příbram a NPÚ. Vizuální kontakt tam není, k čemuž jsme schopni doložit fotodokumentaci. Pokud to bude nutné, navrhujeme uspořádat místní šetření na Svaté Hoře.
3. "Výškový rozdíl hřebenů střech novostavby v místě původních č.p. 104 a 105 bude zvětšen na dvojnásobek..." Tento bod je pro nás přijatelný za předpokladu, že hřeben č.p. 104 o zmíněných 70mm zvýšíme oproti č.p. 103. Domníváme se, že je třeba dodržet shodný sklon střech a navrhovaný objekt č.p. 105 již nelze snížit kvůli konstrukčním výškám, které jsou omezeny sítěmi vedoucími přes pozemky investora, které už tak dost komplikují realizaci záměru, který je naprosto v souladu s územním plánem, což bylo potvrzeno koordinovaným závazným stanoviskem.
4. "Před zahájením demolice č.p. 106 bude proveden restaurátorský průzkum, který ověří možnost transferu nástěnných obrazů provedených formou olejových maleb ... na novostavbu." S tímto bodem souhlasíme. Stojíme však nejen o zachování maleb a jejich deponování, jak bylo uvedeno v podmínkách demolice, ale chceme využít těchto maleb v rámci nové fasády a dát jim možnost dalšího života v rámci historického jádra.
5. "Fasády upravené podle doporučení budou v rozpracovanosti projektu pro stavební řízení konzultovány s orgány památkové péče." S tímto bodem nesouhlasíme. Oceňujeme možnost konzultace, což jsme již v minulosti sami a dobrovolně několikrát učinili při přípravě tohoto projektu a myslíme si, že je náš společný zájem dojít ke kvalitnímu výsledku a proto další konzultace uvítáme. Domníváme se však, že uvedená doporučení nemají být vynuceny jako podmínka kladného stanoviska. Podmínky jsou závazné, doporučení nikoliv. Navrhujeme nechat doporučení doporučeními a jejich výslednou podobu společně domluvit v rámci konzultací.

Některá z uvedených doporučení podle našeho názoru překračují rámec Rozhodnutí o zřízení památkového ochranného pásma pro dochování prostředí areálu NKP kostela Sv. Jakuba Staršího z roku 1996, který jsme při navrhování pečlivě dodržovali. Níže vypisují podmínky uvedeného rozhodnutí, které se přímo týkají posuzovaného projektu.

"Bude zachován půdorys historické zástavby a uličních sítí, odpovídající charakteristické struktuře zástavby historické části města. Bude zachována, případně rehabilitována úroveň interiéru městských jader. Budou respektovány městské dominanty a panoramatické hodnoty města. 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. V části památkového ochranného pásma s diferencovaným režimem budou respektovány především panoramatické hodnoty, vazba na okolní krajinné prostředí a fragmenty kulturní krajiny. Rovněž zde bude vyloučena jakákoliv nová výstavba. Výjimkou jsou stavby, které nebudou mít vliv na hodnoty uvedené výše – například podzemní inženýrské sítě a podobně."

Rozebereme-li jednotlivá doporučení NPÚ, tak se dá souhlasit s bodem 8, tedy prezentovat fasády prostřednictvím vizualizací. To jsme již udělali - přílohou projektové dokumentace byly minimálně 2 zákresy do fotografií z náměstí a vizualizace dvorní fasády. Přestože je vyhláška 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb nevyžaduje, dále na nich pracujeme a budou i obsahem dalších stupňů projektu. Také na našich společných konzultacích jsme předložili dobrovolně dokonce několik verzí vizualizací, jak se postupně vyvíjela podoba projektu od studie k DUR.

Dá se souhlasit i s bodem 10, to je myslím odůvodněno výše citovaným rozhodnutím o ochranném pásmu.

Bod 7 je technické řešení, za nějž nese nedílnou odpovědnost hlavní projektant, ale budeme se snažit vyhovět.

Body 1 až 6 a 9 jsou podle našeho názoru příliš omezující pro investora i autory projektu, což ještě vysvětlíme níže, navíc svou detailností neodpovídají fázi dokumentace, neboť územním řízením se stavba umísťuje a územní rozhodnutí pak stanovuje hmotu, pozici a základní technické parametry stavby a jejího připojení.

Co se týče hmot a umístění, tj. půdorysný rozsah, výšky hřebenů a říms a také dodržení uliční čáry, tak jsme výše citovanému rozhodnutí o ochranném pásmu jistě vyhověli, což jsme si potvrdili i při několika společných konzultacích s orgány památkové péče a městským architektem. Dokonce jsme šli ještě dál a rozdělili hmotu podle doporučení NPÚ na 3 různé fasády a 3 úrovně hřebenů a změnili tektoniku našeho původního návrhu na obou nových fasádách, přizpůsobili jsme i výběr materiálů, například střešní krytinu, a také jsme se snažili

*maximálně využít hodnotného objektu č.p. 106, který není ani chráněn a již byl určen jiným rozhodnutím k demolici. Mnohé architektonické detaily navrhované stavby jsme po zmíněných konzultacích také přizpůsobili tak, aby došlo ke konsenzu. Nechceme totiž kontext historického centra zhoršit, chceme ho naopak zkvalitnit, protože na samotném náměstí, kam zasahujeme vizuálně nejvíc, je množství nekvalitní architektury a detailů, které přímo odporují citovanému rozhodnutí o ochranném pásmu i principům památkové péče. V minulosti jsme respektovali a v budoucnu budeme respektovat odborný názor orgánů památkové péče. Prosíme však, aby byla respektována naše odbornost jako autorizovaných architektů a inženýrů sdružených v příslušných komorách, které zaručují naše dostatečné profesní schopnosti, a aby detaily navrhované stavby byly ponechány našemu zvážení a dalším společným konzultacím. Ve výše citovaném rozhodnutí totiž detaily doporučené NPÚ nemají podle našeho názoru přímou oporu, naproti tomu je v něm požadováno "dotvářet prostředí ... přiměřenými prostředky současné architektonické tvorby", o což se celou dobu snažíme. Současná architektura však pracuje s trochu jinou tektonikou a detaily než bylo obvyklé v době vzniku náměstí, což je dáno moderními technologiemi stavitelství. Současná architektonická tvorba se časem také stane historickým kontextem a je škoda ji ztratit už v projektu v zájmu zachování kontextu, který po četných zásazích v minulosti není zcela bez chyb.*

Správní orgán se s námitkami vypořádal následovně:

- k podmínkám správního orgánu:

1. Tuto podmínku správní orgán vypustil, jelikož se jedná o zákonnou povinnost, které si je žadatel vědom.
2. Podmínku správní orgán nahradil upravenou podmínkou č. 4 výroku tohoto rozhodnutí.

- k podmínkám písemného vyjádření NPÚ:

1. Podmínku NPÚ správní orgán převzal.
2. Podmínku správní orgán přepracoval.
3. Podmínku správní orgán přepracoval.
4. Tuto podmínku NPÚ správní orgán vypustil, jelikož s transferem maleb předložená dokumentace počítá a podmínka je tudíž nadbytečná. Částečně jí nahradil upravenou podmínkou č. 4 výroku tohoto rozhodnutí, kterou správní orgán sám stanovil.
5. Podmínku správní orgán z výroku vypustil a přesunul do doporučení.

- k doporučení NPÚ ke zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení:

S požadavky na zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení se správní orgán ztotožnil, přidal požadavky č. 12, 13 a převzal je do odůvodnění, jelikož se jedná o návod, jak postupovat při zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení tak, aby k ní mohlo být vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu památkové péče.

Území památkového ochranného pásma kostela sv. Jakuba Stařího, 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. V obecných zásadách ochrany v tomto rozhodnutí je také stanoveno, že v části památkového ochranného pásma s diferencovaným režimem budou respektovány především panoramatické hodnoty, vazba na okolní krajinné prostředí a fragmenty kulturní krajiny.

Dosud zastavěné pozemky parc.č. 118, 119/1, 120, 121/1, 122 k.ú. Příbram, které jsou předmětem žádosti, se týkají domů čp. 106, 105 a 104. Domy mají být odstraněny a místo nich má vzniknout novostavba polyfunkčního domu.

Demolici výše uvedených čísel popisných povolil závazným stanoviskem Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, jako příslušný správní orgán státní památkové péče a nadřízený Městskému úřadu Příbram, odboru stavebního úřadu a územního plánování, na základě žádosti Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního úřadu, ze dne 13. 6. 2018, zaslané v rámci řízení o odvolání společnosti RAVAK a. s., IČ: 25612492, se sídlem Obecnická 285, 261 01 Příbram, podaném dne 24. 4. 2018 proti rozhodnutí Městského úřadu Příbram, stavebního úřadu, č. j.: MeUPB/26318/SÚÚP/To ze dne 6. 4. 2018, kterým byla zamítnuta žádost o povolení odstranění domů č. p. 104, 105, 106 v Příbrami II, Václavské náměstí, na pozemcích p. č. st. 118, 120, 122 v katastrálním území Příbram. Demolice v současné době není provedena.

Nyní posuzovaný záměr umístění novostavby polyfunkčního domu byl před podáním žádosti opakovaně konzultován a závěr z konzultace opakujeme v závěrečném doporučení.

Ad 1) V souladu s § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči je vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v ochranném pásmu nemovité kulturní památky je povinen k zamýšlené stavbě, prodejnímu stánku, konstrukci a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Jelikož i pozemek je nemovitostí, vyplývá z tohoto ustanovení, že se jedná o zákonnou povinnost. Přeložka kanalizace, bez které nelze realizovat navržené garáže pod novostavbou se dotkne prostoru Václavského náměstí, které je jedním z nejzachovalejších městských prostor Příbrami. Předložená dokumentace bohužel neposkytuje dostatek podkladů k posouzení a přeložka kanalizace se jeví jako problematická, požadujeme proto projednání přeložky kanalizace v samostatném správním řízení.

Ad 2) Součástí urbanistické struktury je i střešní krajina, náhrada části střechy terasami se jeví jako problematická, a proto požadujeme prověřit vizuální kontakt s NKP Svatá Hora. Jelikož žadatel ve své námitce tvrdí, že toto může doložit pořízenou fotodokumentací, správní orgán upravenou podmínkou žadatele k tomuto důkazu vyzval.

Ad 3) Novostavba na místě staveb, jejichž podoba pochází z poslední čtvrtiny 19. století, a které vytvářejí významný městský prostor, bude zachovávat i jejich členitost, jejíž součástí jsou i rozdílné výšky střech. Vzhledem k tomu, že předložená dokumentace neobsahuje stávající stav, ale pouze navrhovaný, nelze tak z předložené dokumentace zcela bez pochyb ověřit, zda je dodržen jeden z hlavních požadavků orgánů památkové péče na dodržení hmoty, výšky hřebenů a korunních říms stávajících objektů č.p. 104 a 105. Správní orgán podmínku NPÚ na úpravu výšky hřebenů a korunních říms novostavby přepsal tak, aby toto bylo dodrženo.

Ad 4) Obrazy jsou signovány J. Umlauf 1879, jež je autorem výzdoby kostela sv. Jakuba Staršího. Stávající objekt č.p. 106 není kulturní památkou, ale je uveden v příloze o vyhlášení ochranného pásma sv. Jakuba Staršího mezi významnými stavbami, které zasluhujícími ochranu. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo zachránit celý objekt, je třeba před jeho demolicí zachránit alespoň malby z fasády. Restaurátorský průzkum určí způsob jejich přemístění na novostavbu.

Ačkoliv byla v rozporu s odborným názorem NPÚ i názorem Městského úřadu Příbram, odboru stavebního úřadu a územního plánování, referátu památkové péče povolena demolice tří stávajících objektů č. p. 104, 105 a 106 v historické a nejzachovalejší části města, snad poprvé od 80. let minulého století, bude novostavba součástí ochranného pásma kostela sv. Jakuba Staršího a bude též podléhat památkové ochraně a jako k takové je třeba k ní přistupovat již od jejího návrhu.

Doporučení:

Projektovou dokumentaci pro stavební povolení je třeba zpracovat podle níže uvedených požadavků:

1. U novostavby je nutno dodržet hmotu původní korunní římsy a provést přesah střechy. Horní větrací okénka umístit do zdvojené korunní římsy a nezdůrazňovat je výrazným lemováním a ani je nespojovat do pásu - pouze oddělit od fasády jednoduchou římsou, přiznat zdvojenou římsu pod půdními okny.
2. U prostřední části novostavby by měl být umístěn vchod, třeba stejným způsobem jako u souseda nebo by měl být alespoň naznačen či připraven. I když stávajícím nájemcem nebude používán. Dva vchody budou evokovat dva objekty, stejně jako odlišné fasády.
3. Fasádu navrženou s obkladem z cihelných tvarovek navrhnout při dodržení tektonických zásad - římsa, dělicí lizény, vše má svoji hierarchii. Pokud není možné tyto zásady dodržet, je lépe se soustředit s obkladem třeba jen na parter a na plochu použít strukturovanou omítku. Pozn. pokud z důvodů zvýšení kapacity objektu je použita forma zdvojené římsy, musí se tam římsa alespoň ve zjednodušené formě objevit a navržená okna volit v menším formátu.
4. Fasáda části novostavby na ploše čp. 105 je lépe tektonicky zvládnuta, ale je roztržštěná obkladem z cihelných pásků jednotlivě použitých na ploše a naprosto nevhodně také ve zdvojené římsě.
5. V části novostavby na místě č.p. 106 (jeho současná fasáda je z 2. poloviny 19. století) kde je navržená nástavba formou zdvojené římsy, kde by bylo možné umístit větrací otvory, by měl vzniknout pruh mezi římsami cca 120 cm, který by měl být proveden ve stejné hmotě a barevnosti jako celá fasáda, nezdůrazňovat. Druhou možností je vytvoření falešné mansardové střechy, kde je nastavená část fasády obložená stejnou střešní krytinou jako střecha.
6. Šedé povrchy fasád, s vápenopískovými obklady, se v Příbrami, pokud je nám známo, nevyskytují, ale na jiných místech Středočeského kraje je lze, spíše výjimečně, nalézt. Pohledový beton je v této souvislosti příliš výrazný a cizorodý prvek, spíše by bylo možné pracovat s plastickou omítkou.
7. Střešní okna odsadit od kraje střechy alespoň o dvě řady střešní krytiny – nejen z pohledových, ale i z konstrukčních důvodů.
8. Pohledy na fasády, i na dvorní, prezentovat formou vizualizace.

9. Všechny odvětrávací prvky, vyvedené nad střechu budou sdružovány a navrženy formou opláštěného komína.
10. Dvorní fasády řešit podle míry vizuálního kontaktu s NKP Svatou Horou.
11. Fasády upravené podle uvedených požadavků v rozpracovanosti projektu pro stavební řízení konzultovat s orgány památkové péče.
12. Střešní krytinu použít pálenou, reznou bez povrchové úpravy, maloformátovou, drážkovanou. Navržená bobrovka není místně obvyklá střešní krytina.
13. V dalším stupni projektové dokumentace budou detailně zpracovány nově navržené inženýrské sítě, přeložky stávajících inženýrských sítí a rušené inženýrské sítě (především příčné řezy, přesné trasy a délka výkopu).

Správní orgán, který žádost posoudil, se částečně ztotožnil s obsahem písemného vyjádřením NPÚ, stanovil další podmínky, vyhodnotil veškeré výše uvedené podklady 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

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

spis