



Váš dopis:  
Spisová značka: MeUPB/67880/2021/SÚÚP/Mott  
Číslo jednací: MeUPB 83522/2021  
Datum: 13.09.2021

Vyřizuje: Dita Mottlová, DiS.  
E-mail: dita.mottlova@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 14.07.2021 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, Příbram II, na pozemcích parc. č. 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3196, 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 05.08.2021 pod č. jednací NPU-321/60807/2021 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, Příbram II**, na pozemcích parc. č. 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3196, 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. Martin Kristian, Ing. arch. Jan Izák a autorizoval Ing. Václav Forman (ČKAIT 0012952) pro Origon spol. s r. o., IČO 45270201, Baarova č.p. 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle, spočívající ve stavbě polyfunkčního domu:

- 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 odstupňované,
- 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
- umístění zrestaurovaných dvou nástěnných maleb z uliční fasády původního domu č.p. 106
- stavbě nových opěrných stěn
- zřízení nového sjezdu do podzemních garáží
- nové vedení, přeložky a rušení stávajících inženýrských sítí

**j s o u   n e p ř í p u s t n é .**

**Odůvodnění:**

Pozemky parc. č. 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3196, 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 zájmu 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 § 149 odst. 5 správního řádu bylo dnem 14.07.2021 zahájeno správní řízení vedené pod spis. zn. MeUPB/67880/2021/SÚÚP/Mott 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, Příbram II, na pozemcích parc. č. 117, 118, 119/1, 120, 121/1, 122, 3196, 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 nazvaná „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. Martin Kristian, Ing. arch. Jan Izák a autorizoval Ing. Václav Forman (ČKAIT 0012952) pro Origon spol. s r. o., IČO 45270201, Baarova č.p. 1541/42, 140 00 Praha 4-Michle.

Usnesením č. j. MeUPB 69860/2021, sp. zn. MeUPB/67880/2021/SÚÚP/Mott, ze dne 22.07.2021, rozhodl správní orgán v souladu s § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s § 76 správního řádu a § 4 odst. 9 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), tak, že lhůta pro vydání závazného stanoviska činí 60 dnů od doručení bezvadné žádosti o vydání závazného stanoviska. Toto usnesení správní orgán v souladu s § 4 odst. 9 stavebního zákona ve spojení s § 76 odst. 3 správního řádu pouze poznamenal do spisu a žadatele o tom dne 22.07.2021 vyrozuměl. 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 07.08.2021.

Dne 07.09.2021 provedl správní orgán vlastní šetření pro ověření vizuálního kontaktu navržené novostavby ze Svaté Hory. Z tohoto šetření správní orgán sepsal úřední záznam č.j. 84956/2021 a pořídil fotodokumentaci, která je součástí tohoto úředního záznamu.

Správní orgán neumožnil v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu správní orgán žadateli vyjádřit se ke shromážděným podkladům pro vydání závazného stanoviska, tj. k písemnému vyjádření NPÚ č.j. NPU-321/17487/2021 ze dne 23.03.2021, jehož obsahem je doporučení vydat k výše uvedené žádosti souhlasné závazné stanovisko za předpokladu splnění těchto podmínek:

1. *řešení fasád a okenních rámu bude upřesněno v materiálech, barevnosti a provedení v realizační dokumentaci*
2. *výšky hřebenů střech budou upraveny v souladu s územním rozhodnutím*
3. *velikost střešních oken bude max. 780/1200 mm*
4. *střecha do dvora bude mít barvu shodnou s pálenou krytinou do ulice*
5. *požadujeme zpracování prováděcí dokumentace a její průběžnou konzultaci; v případě zahájení stavby oznámení o jejím zahájení a termíny konání kontrolních dnů,*

jelikož tento procesní krok není správním řádem výslovně pro vydání závazného stanoviska vyžadován.

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 struktury 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.

Předmětem žádosti jsou již nezastavěné pozemky parc.č. 118, 119/1, 120, 121/1, 122 k.ú. Příbram. Domy čp. 106, 105 a 104 byly v průběhu tohoto řízení odstraněny, na jejich místě 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 byla již provedena.

Správní orgán dne 18.12.2020 vydal k dokumentaci pro územní řízení 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, pod č.j. MeUPB 111743/2020 závazné stanovisko, v němž záměr posoudil jako přípustný za splnění těchto podmínek:

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.

Stanovené podmínky správní orgán odůvodnil takto:

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 údržbovým 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 částí 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 pořizovanou 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 zasluhují 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.



řízení v nyní posuzované dokumentaci ke stavebnímu řízení výšky hřebenů novostavby polyfunkčního domu ještě vzrostli, což je v naprostém rozporu s touto podmínkou.

Ad 3) Obsahem posuzované projektové dokumentace ke stavebnímu řízení je příloha č. E.10 (Restaurátorský průzkum maleb na fasádě č.p. 106), jehož obsahem je řešení způsobu transferu maleb z původní stavby do depozitu. Způsob jejich přemístění na novostavbu však vůbec neřeší. Z tohoto důvodu považuje správní orgán podmínku za nesplněnou.

Správní orgán výše uvedené podklady posoudil a došel k závěru, že předložená projektová dokumentace ke stavebnímu řízení je nepřipustná.

Správní orgán, který žádost posoudil, se ne zcela ztotožnil s obsahem písemného vyjádření NPÚ, 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:**

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu 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. 6 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. 7 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

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

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

spis