



**Městský úřad Ostrov**  
**odbor majetku města – památková péče**

Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

Odesláno dne

12.10.2020

USZSL:

Spis.zn.: OMM/50741/2020/OMM/tou

Č.j.: MěÚO/65513/2020

Vyřizuje: Bc. Monika Toušová

Telefon: 354 224 913

E-mail: mtousova@ostrov.cz

Ostrov, dne 12. 10. 2020

## **ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, 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 5. 8. 2020 žádost žadatele, kterým je

**Město Ostrov, IČ: 00254843, Jáchymovská č.p. 1, 363 01 Ostrov nad Ohří,**  
**kterého zastupuje JURICA a.s., IČ: 23684795, Boží Dar č.p. 176, 362 62 Boží Dar,**  
o vydání závazného stanoviska § 14 odst. 1 zákona o státní památkové péči ve věci:

**Stavební úpravy objektu Myslivna na bytový dům, Jáchymovská č.p. 225, Ostrov, na pozemku st. p. 112 v katastrálním území Ostrov nad Ohří - nemovitá kulturní památka, rejstříkové číslo 12443 / 4-4843.**  
**Památka se nachází na území památkové zóny s rejstříkovým číslem 2135, prohlášené vyhláškou MK ČR č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992, dle předložené žádosti a PD „Stavební úpravy objektu, Jáchymovská ul. Čp. 225, Ostrov“, ve stupni pro stavební povolení, Richard Schart, II/2020, č. zakázky: 31/19, paré 6.**

Po shromáždění veškerých dostupných podkladů vydává výkonný orgán státní památkové péče, dle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu toto **závazné stanovisko** podle § 14 odst. 1, 3 zákona o státní památkové péči.

### **Práce:**

**Stavební úpravy objektu Myslivna na bytový dům, Jáchymovská č.p. 225, Ostrov, na pozemku st. p. 112 v katastrálním území Ostrov nad Ohří - nemovitá kulturní památka, rejstříkové číslo 12443 / 4-4843.**

**Památka se nachází na území památkové zóny s rejstříkovým číslem 2135, prohlášené vyhláškou MK ČR č. 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992**

### **jsou přípustné za splnění následujících podmínek:**

1. Bude upraveno řešení severozápadního průčelí objektu. Nebude zvětšován počet okenních otvorů ve 3 .NP. Upravené řešení po zvážení všech okolností projektantem, bude v předstihu před zahájením prací na rekonstrukci budovy předloženo zástupcům odborné i správní složky státní památkové péče k písemnému odsouhlasení. Upravený návrh bude vycházet ze stávajícího řešení průčelí při zachování počtu a základního rozmístění oken.
2. Bude upraveno řešení střechy s ohledem na počet odvětrávacích stříšek a hlavic vzduchotechniky a zdravotně technických instalací – bude snižena počet nad střechou, jejich sdružením.
3. Při provádění prací bude zajištěna průběžná operativní dokumentace, formou doplnění zpracovaného stavebně-historického průzkumu. Operativní průzkum by se měl zaměřit na zanikající nálezové situace a konstrukce.
4. V případě nálezu historických konstrukcí, prvků či detailů, které jsou v tuto chvíli skryty, budou tyto zachovány a další postup bude v předstihu konzultován se zástupci obou složek státní památkové péče. V případě kolize s řešením navrženým v PD bude příslušná část PD upravena na základě konzultace a následně předložena zástupcům odborné (NPÚ ÚOP v Lokti) i správní (Městský úřad Ostrov, odbor majetkové správy) složky státní památkové péče k písemnému odsouhlasení.

5. Konkrétní rozsah odstranění částí stěn v prostoru 1. NP (v PD označeny jako 1.12; 1.11 a 1.10) bude stanoven až po odkrytí konstrukcí a vyhodnocení jejich stavu a bude písemně (formou zápisu) odsouhlasen zástupci obou složek státní památkové péče. Před zahájením prací na odstranění částí těchto stěn bude nejdříve provedeno odstranění omítek v místech plánovaných otvorů za účelem pohledového zpřístupnění zdiva stěn a jeho zhodnocení. Následně bude rozhodnuto o vhodnosti navržené velikosti otvorů. V případě nutnosti bude rozměr plánovaných otvorů upraven.
6. Rozsah případného užití sanačních omítek bude upraven, dle míry odstranění omítek na základě jejich stavu. Z exteriérové strany nebudou sanační omítky realizovány, v interiéru je jejich užití akceptovatelné tam, kde nejsou historické omítky zachovány. Případný konkrétní rozsah využití sanačních omítek a jejich umístění bude v předstihu písemně (formou zápisu) odsouhlasen zástupci obou složek státní památkové péče.
7. Při rekonstrukci stávajících instalací bude využito stávajících tras, případné nové trasy budou vést v nově vkládaných konstrukcích. Zásahy do historického zdiva budou minimalizovány. V případě jejich nutnosti, bude konkrétní rozsah nových zásahů do historického zdiva v předstihu písemně (formou zápisu) odsouhlasen zástupci odborné i správní složky státní památkové péče.
8. S ohledem na předpokládaný vliv plánovaných stavebních prací na podobu objektu budou na stavbě pravidelně svolávány kontrolní dny za účasti zástupců obou složek státní památkové péče.

**Rozsah:**

Předložená PD řeší stavební úpravy objektu na bytový dům. Projekt počítá s kapacitním rozšířením vestavby do krovu. Nejvhodnější části interiéru by byly rehabilitovány a byly by z velké části obnoveny a využity jako nebytový prostor. Rozsah plánovaných bouracích prací je v předložené PD popsán následovně: „Budou vybourány zbývající nepůvodní, rušivé či neutrální dělicí konstrukce. Budou vybourány okenní otvory, které byly dodatečně zazděné pozdější přestavbou. Pozice otvorů byla částečně ověřena při realizaci předchozí etapy „Bourání a vyklízení objektu“. Další pozice, zejména na průčelí domu, budou ověřeny při realizaci stavby a konzultovány se zástupci památkové péče. Dojde též lokálně k vybourání nových otvorů v původních konstrukcích. Pod okny v parapetním zdivu budou provrtány otvory a vysekány drážky pro nasávací potrubí odvětrávacího podlahového systému. Dále budou vybourány dle projektové dokumentace nové otvory v nosném zdivu (otvory budou okamžitě zajištěny překlady, resp. novými cihelnými klenbami). Před bouracími pracemi bude v dotčených pozicích proveden podrobný restaurátorský průzkum, zda se zde nenachází nástěnné malby či cenná umělecká výzdoba. K bouracím pracím budou přizváni zástupci památkové péče.“

**Odůvodnění:**

Žádost byla dne 6. 8. 2020 zaslána Národnímu památkovému ústavu, územnímu odbornému pracovišti v Lokti k odbornému vyjádření. Ve smyslu ustanovení § 14 odstavce 6 zákona o státní památkové péči bylo ve věci vydáno odborné vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Lokti č.j. NPÚ-342/61604/2020 ze dne 5.10.2020, který Městský úřad v Ostrově, odbor majetku města obdržel dne 8.10.2020 pouze v elektronické podobě.

Protože objekt Myslivna Jáchymovská č.p. 225, Ostrov je nemovitá kulturní památka chráněná státem ve smyslu zákona o státní památkové péči, která je evidována v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 12443 / 4-4843, je nutné k jakýmkoliv stavebním změnám či úpravám si předem, ve smyslu zákona o státní památkové péči, vyžádat závazné stanovisko příslušného orgánu státní památkové péče.

Jedná se v podstatě o dva objekty propojené do jednoho provozního celku. Objekty jsou dokládány již koncem 17.století jako hospodářské budovy příslušné k Bílému dvoru (Paláci princů). Původní charakter byl značně setřen pozdějšími stavebními úpravami. Cenné je přízemí východní části, které v minulosti sloužilo bezpochybně jako konírny. Patro je převážně novodobé. Původní otvory jsou zazděny, do průjezdu je vestavěno schodiště. V průjezdu je původní kamenné ostění, na které navazují dva prostory s centrálními sloupy rozdělené klenebními pasy do čtyř polí zaklenutých českými plackami. Objekt má sedlovou střechu krytou tegolou. Konstrukce krovu je v současnosti poznamenána zásahy spojenými se zobytněním prostoru půdy, její jádro však pochází z klasicistní přestavby po požáru objektu. Fasáda je hrubá, novodobá. Okna jsou plastová.

**Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně historických hodnot:**

Hodnota objektu spočívá zejména v jeho zasazení do urbanistické struktury sídla. Objekt urbanisticky dotváří celek Jáchymovské ulice a zároveň dotváří prostor u zámku a areálu zámecké zahrady. I když prošel výraznými degradujícími úpravami, při kterých byla zcela potlačena autentická podoba objektu, jedná se o hodnotný pramen nesoucí informace o utváření daného prostoru. Hodnotné jsou rovněž dochované obvodové konstrukce a konstrukce přízemí východní části včetně kamenného ostění, či stropu v místnosti v 1. NP na SZ straně objektu. Mezi dochované hodnotné konstrukce lze zařadit i hlavní nosné prvky konstrukce krovu, které pochází z klasicistní přestavby objektu. S ohledem na uvedené nevhodné novodobé zásahy, které se negativně promítly do vnější podoby objektu, by při plánované rekonstrukci mělo dojít k odstranění nevhodných prvků na objektu a obnově doloženého historického stavu.

**Technický stav**

Objekt nevykazuje žádné výraznější statické poruchy. Stavebně technický stav budovy je poměrně dobrý. Konstrukce krovu je však poznamenána dodatečnými zásahy při poslední rekonstrukci. Objekt nebyl delší dobu využíván. V objektu byly v roce 2017 provedeny přípravné práce před zahájením celkové rekonstrukce, která nebyla následně zahájena.

**Dosavadní projednání záměru:**

Návrh celkové opravy objektu již byl zástupci státní památkové péče posuzován v rámci samostatných správních řízení v roce 2017. V závazných stanoviscích k jednotlivým částem stavby byly stanoveny podmínky, za kterých bude oprava budovy možná. V současné době je předložena nová PD s přestavbou objektu, která sice rámcově z předchozí PD vychází, zároveň však řeší mnohé úpravy s ohledem na nové využití objektu. Samostatně již byla posuzována úprava střechy. V PD jsou zapracovány některé podmínky předchozích závazných stanovisek, jiné jsou zapracovány jen zčásti či vůbec, některé úpravy jsou naopak navrženy zcela nově.

Podklady pro vydání závazného stanoviska, ke kterým Městský úřad přihlížel jsou následující:

1. Vyhláška ministerstva kultury ČR 476/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992 – o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.
2. Zákon 20/1987/Sb. o státní památkové péči ve znění pozdějších změn.
3. Sbírka mezinárodních smluv č. 73/2000 – Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy.
4. Principy památkového urbanismu – Karel Kuča, Věra Kučová, r. 2000.
5. Odborné vyjádření č.j. NPÚ-342/61604/2020 ze dne 5.10.2020.

Žadatel byl v souladu s ust. § 36, odst. 3 zákona 500/2004 Sb., dne 8. 10. 2020 seznámen s podklady pro vydání závazného stanoviska, dne 9. 10. 2020 zaslal email, že podmínky, lze akceptovat.

**K podmínce č. 1.** Předložená PD počítá s úpravou řešení severozápadního průčelí budovy. Je navržena úprava umístění okenních otvorů do pravidelných okenních os a doplnění otvoru ve 3.NP. Ačkoliv se jedná o dílčí úpravu, bude tato mít zásadní vliv na vnímání daného průčelí. Navržené nové řešení neodpovídá doloženému historickému stavu a mění základní rozvržení předmětného průčelí. Taková úprava předmětného průčelí nemá žádné historické opodstatnění. S touto úpravou by byly navíc spojeny poměrně razantní zásahy do historického zdiva předmětného průčelí (vybourání zdiva, zazdívky stávajících otvorů). V tomto ohledu je nutno podotknout, že s určitými dílčími úpravami stávajících otvorů bylo počítáno již v předchozí, zástupci státní památkové péče schválené PD. Tyto zásahy byly akceptovány s tím, že nemění základní rozvržení otvorů a celkový výraz průčelí. Byly však zástupci státní památkové péče vnímány jako krajně akceptovatelné. Nově předložené řešení však počítá s dalším nárůstem takových zásahů a navíc proměnou podoby daného průčelí. Tyto úpravy však zásadně naruší autenticitu objektu a vyžádají si nadměrné zásahy do historického zdiva, které je ve zpracovaném stavebně historickém průzkumu označeno jako hodnotné. V nově předloženém rozsahu budou tyto zásahy znamenat narušení hodnoty objektu, což je v rozporu s předmětem ochrany daného objektu. Je proto nutné upravit navržené řešení daného průčelí s tím, že nový návrh musí více vycházet z doloženého historického stavu.

**K podmínce č. 2.** Navržený počet celkem 24 (5 větracích hlavic ZTI a 19 větracích stříšek vzduchotechniky) prvků odvětrání ve střeše bude mít zcela jistě negativní vliv na celkový výraz střechy budovy. Střecha budovy je pohledově exponovaná ze všech stran, objekt stojí na frekventovaném místě a nemá v podstatě skryté pohledy. Již před rekonstrukcí střechy se na objektu tyto prvky nacházely – jak je patrné z dostupné fotodokumentace. Jejich počet byl menší, a přesto výrazně esteticky střechu narušovaly.

**K podmínce č. 3.** Daný objekt představuje cenný historický pramen. Je tedy třeba využít analytického rozkrytí stavby v rámci plánovaných stavebních úprav a tento pramen informačně vytěžit. Po odstranění novodobých konstrukcí v prostoru krovu budou odhaleny historické konstrukce či jejich části, které jsou v tuto chvíli skryté. Konceptně tento požadavek vychází z příslušné metodiky Národního památkového ústavu coby odborné organizace státní památkové péče (Viz: RAZÍM, V. a kolektiv, Operativní průzkum a dokumentace historických staveb, Praha 2005.)

**K podmínce č. 4.** Vzhledem k celkovému rozsahu bouracích prací budou zcela jistě odkryty i konstrukce a prvky, které jsou v tuto chvíli skryty. S ohledem na stavební vývoj a stáří objektu nelze vyloučit, že se bude jednat o hodnotné pozůstatky historických stavebních fází objektu. V takovém případě, by v rámci ochrany objektu měly být tyto konstrukce zachovány. Hrozí však, že jejich zachování bude v rozporu s řešením navrženým v PD, která s takovými konstrukcemi zákonitě nepočítá. Pokud taková situace nastane, bude nutné kromě odpovídající dokumentace a případných záchranných prací, upravit příslušnou část PD tak, aby byly výše uvedené principy ochrany naplněny. V takovém případě je nutné další postup konzultovat se zástupci obou složek státní památkové péče a následně předložit upravené řešení, jež bude předloženo k odsouhlasení.

**K podmínce č. 5.** Jedná se o historické konstrukce označené ve zpracovaném SHP jako hodnotné, které zásadním způsobem určují dispoziční řešení přízemí objektu a jsou nositeli hodnot, pro něž byl objekt za nemovitou kulturní památku prohlášen. Z těchto důvodů není vhodné jejich případné kompletní odstranění. Provedení prostupů pro propojení s vedlejšími místnostmi je akceptovatelné a to i v rozsahu uvedeném v žádosti. Před realizací prostupů je však nutné odkrýt zdivo konstrukce a vyhodnotit, zda je provedení otvorů v navržených rozměrech možné bez poškození větší materie zdiva než samotné otvory vyžadují. Případně bude velikost otvorů redukována.

**K podmínce č. 6.** Sanační omítky jsou produktem moderního stavitelství a nepředstavují historicky tradiční řešení. Svými vlastnostmi mají opticky potlačit důsledky zavlhčení objektu, neřeší však jeho příčiny. Oproti tradičně užívaným omítkám však mají kromě technických i jiné pohledové vlastnosti. Dochází tak k tomu, že přechod mezi oběma typy omítek je rozpoznatelný pouhým okem a tím je narušena podoba těchto částí staveb. Zároveň může docházet k poškození omítek ve vyšších partiích (právě nad užitými sanačními omítkami). Z těchto důvodů není vhodné užití tohoto typu omítek z vnější strany objektů, neboť tak bývá narušena jejich podoba. Z vnitřní strany je užití tohoto typu omítek krajně akceptovatelné, pouze však tam, kde si jejich užití nevyžádá odstranění historických omítek (tedy tam, kde nejsou omítky dochovány). Upozorňujeme rovněž na skutečnost, že funkčnost sanačních omítek je podmíněna stálostí podmínek a míry působení vlhka, tam, kde jsou podmínky nestabilní a dochází k výrazným výkyvům v působení vlhkosti, ztrácí i dle výrobců tyto omítky svoji účinnost.

**K podmínce č. 7.** V rámci zachování autentické podoby historických konstrukcí a jejich matérie je nutné minimalizovat nové zásahy do nich. Dochované historické zdivo je rovněž nositelem hodnot objekt, pro něž byl za nemovitou kulturní památku prohlášen, a proto je nutné při rekonstrukci instalací využít již stávajících tras a nové zásahy do tohoto zdiva omezit na minimum.

**K podmínce č. 8.** S ohledem na možný dopad prováděných prací na podobu a hodnotu objektu i na množství konkrétních řešení, která je nutné upřesnit až v průběhu prací (konkrétní odstín barvy, míra doplnění omítek apod.), je nezbytně nutné svolávat pravidelné kontrolní dny. Tento požadavek rovněž zohledňuje danou míru podrobnosti žádosti.

Záměr celkové opravy objektu je s ohledem na jeho současný stav i podobu (nevhodné zásahy z nedávné minulosti) vhodný. Navržený rozsah prací je poměrně velký, ale odpovídá stavu konstrukcí a množství novodobých zásahů provedených při poslední adaptaci objektu.

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

Městský úřad Ostrov, odbor majetku města, jako výkonný orgán státní památkové péče, posoudil žádost a má zato, že při dodržení výše uvedených podmínek budou zachovány hodnoty objektu a rehabilitován jeho vzhled a působení v rámci daného plošně památkově chráněného území. Při svém rozhodování vycházel ze všech dostupných podkladů a zjištění a řídil se platnými právními předpisy a nařízeními. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku tohoto závazného stanoviska uvedeno.

**Poučení :**

Toto závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nýbrž je úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem. Jeho obsah lze napadnout pouze v rámci odvolání podanému proti rozhodnutí ve věci samé.



Bc. Monika Toušová  
oprávněná úřední osoba

**MĚSTSKÝ ÚŘAD OSTROV**  
odbor majetku města

- 1 -

**Obdrží:**

Účastníci řízení (originál)

JURICA a.s., IDDS: 4ccepve

sídlo: Boží Dar č.p. 176, 362 62 Boží Dar

NPU

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Lokti, IDDS: 2cy8h6t

sídlo: Kostelní č.p. 81, 357 33 Locket