



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVIŠTĚ
V ÚSTÍ NAD LABEM

Magistrát města Chomutova
OOŽÚ, SÚ a ŽP, OPP
Husovo náměstí 104//1
430 01 Chomutov
497beyz

Váš dopis č. j./sp. zn.: MMCH/10093/2019; SZ MMCH/09220/2019
Ze dne/doručeno dne: 24. 01. 2019 / 24. 01. 2019
Naše č. j.: NPU-351/6728/2019
Vyřizuje: Kotišová
Spisový znak: 820.2

Místo, datum: Ústí nad Labem, 18. 02. 2019

**Dům č. p. 98, MPZ Chomutov (r. č. ÚSKP 2167), ul. Chelčického, p. p. č. 15, 16/1, 16/2, k. ú. ♦
Chomutov I**

Stavební úpravy

Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče podle § 14 odst. 6 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Záměrem žadatele je dle předložené PD „rekonstrukce budovy bývalé vojenské správy v Chomutově na kanceláře Městského úřadu“, tedy „celková rekonstrukce objektu, kde dojde k drobným dispozičním změnám dispozic. Z velké části dojde k obnově historické fasády, která byla postupem let neodborně opravována, a došlo k jejímu znehodnocení. Stav fasády nepomáhá ani vysoké poškození vlhkostí. Dojde k obnově říms, a zdobných prvků na pohledových stranách objektu. Dále dojde k obložení soklu žulovými deskami z důvodu vysokého namáhání vodou. Budou vyměněny veškeré výplně otvorů, které jsou nově navrženy do původního vzhledu objektu. Posledním výrazným prvkem bude obnova původních dřevěných střešních vikýřů na čelní straně objektu na místo současných střešních oken. Celkově je cílem rekonstrukce fasády navrácení historické podoby objektu.“

Přílohou posuzované žádosti je „Projektová dokumentace na rekonstrukci objektu č. 98, Chelčického, Chomutov“, stupeň DSP a DPS, č. zakázky 1074/18, datum 12/2018, kterou pro vlastníka (Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 430 28 Chomutov) vypracovala firma Rais Engineering Services s.r.o. (Plaská 622/3, 150 00 Praha 5 – Malá Strana, IČO: 25 048 023), zodpovědný projektant: Ing. Jiří Švec, ČKAIT: 0400518).

Výše uvedená projektová dokumentace předpokládá realizaci následujících prací:

- výplně otvorů budou nahrazeny novými dřevěnými eurookny s izolačním dvojsklem, dle dobových fotografií
- fasáda bude otlučena, provedena celková nová omítka a dojde k doplnění některých říms
- střecha zůstane zachována, bude pouze lokálně opravena

- na střechu se z čelní strany vrátí střešní vikýře místo současných střešních oken (viz doložená historická fotografie)
- sokl bude otlučén a obložen žulovými deskami z důvodu velkého namáhání soklu vlhkostí, která by způsobovala častou potřebu oprav soklu
- veškeré klempířské a kovářské prvky budou natřeny do odstínu kovářské černě
- dispozice 1. PP bude zachována téměř beze změny, část sklepního prostoru bude využívána jako technické zázemí (kotelna, strojovna VZT, hlavní uzávěr vody apod.), zbytek sklepních prostor nebude užíván z důvodu vysokého zatížení vlhkostí. V této části sklepa bude provedena částečná sanace zdiva, aby se zamezilo pronikání vlhkosti do 1. NP (otlučení veškerých ploch na hrubý podklad), bude zde zřízena nová jednotka VZT s rekuperací a nové vytápění. Pod schodišťovým prostorem se počítá s umístěním paty výtahu
- v 1. NP se počítá s kancelářským provozem se sociálním zázemím (pro zaměstnance i pro osoby s omezenou schopností pohybu), kuchyňkou, úklidovou místností, je zde situována recepce s turnikety, velká zasedací místnost, serverovna, v zrcadlovém prostoru schodiště má být zřízen nový bezbariérový výtah s prosklenou výtahovou šachtou, který obslouží 1. – 4. NP
- 2. a 3. NP je navrženo rovněž s kancelářským provozem, s malou zasedací místností, s obdobným sociálním zázemím
- v podkroví ve 4. NP je navržen otevřený prostor, který má být užíván jako výstavní, s blokem sociálního zázemí (WC pro návštěvy, sprcha a kuchyňka). Zde dojde k vybourání novodobých stěn a SDK konstrukcí, za účelem otevření prostoru a odkrytí dřevěných prvků krovu.
- ze stávajícího kamenného schodiště má být odstraněno zábradlí a nášlapná vrstva z PVC, schodiště bude očištěno, vybroušeno a opatřeno komponentní vodoodpudivou impregnací

Rozměrná třípodlažní novostavba o dvou křídlech, tvořící půdorys nepravidelného písmene „L“, přiléhá jen nárožím k č. p. 96 – 97. Ve vnitřním JZ rohu se nacházejí neužívané garáže v havarijním stavu a zděné¹ oplocení, které budou odstraněny na základě již vydaného závazného stanoviska Magistrátu města Chomutov (č. j. MMCH/68730/2012, ze dne 22. 06. 2012).

Průčelí směřující do ul. Chelčického je symetrické, devítiosé (v rytmu 2 – 5 – 2), s neorenesančním členěním. Střední pětiosou část tvoří mělký rizalit se vstupem situovaným v ose budovy, nad kterým je umístěn kamenný (z pískovce), barokně řešený balkón se zdobným kovaným zábradlím. Přízemí nad soklovou částí je zvýrazněno pásovou rustikou, která byla bohužel, zřejmě za socialismu, na boční fasádě z části odstraněna. Toto užší průčelí je tříosé, zakončené lichoběžníkovým štítem se čtyřmi okenními otvory s dřevěnými výplněmi. Střední osa měla sdružená okna (zachována jsou ve štítu), dnes je levá část v patrech zaslepená, v parteru jsou obě okna ve střední ose zazděná. Okenní výplně jsou v obou patrech na výšku obdélné dřevěné, dělené v jedné třetině odshora profilovaným poutcem na horní a dolní dvoukřídlé pole s nečleněnými křídly (ta byla původně ještě dělena příčlím do dvou tabulek). Okenní otvory jsou lemovány vpadlými obdélnými šambránami s uchy v patrech, v přízemí pouze v nadpraží se zakončením půlkruhem. Výplně v přízemí jsou na výšku obdélné dřevěné s půlkruhovým nadsvětlíkem a s nečleněnými křídly.

Průčelí je horizontálně členěno soklem, parapetními římsami, profilovanou patrovou římsou a zakončeno je mohutnou profilovanou římsou korunní s konzolkami. Shodně je koncipováno i pravé boční průčelí. Objekt kryje sedlová střecha s pálenou taškovou krytinou cihlově červené barvy. Dvorní (zadní) fasády jsou prosté, bez architektonického členění.

¹ V PD je uveden „betonový“ plot, ale jedná se o zděné oplocení z cihel.

Dispozičně jsou obě křídla řešena jako trojtrakt se středovou chodbou, v místě průniku jejich hmot je situováno otevřené, pohodlné, tříramenné schodiště s velkým zrcadlem.

Na mapě stabilního katastru z r. 1842 je patrné, že přední část objektu stála zhruba v dnešním rozsahu, boční křídlo však bylo orientováno vpravo. Stávající objekt lze považovat tedy za novostavbu z konce 19. století, která se nachází na historické parcele. Ohradní zeď malého dvora dokládá svým zaoblením průběh mlýnské strouhy.

Chráněné památkové hodnoty domu, který leží v exponované pohledové poloze, urbanisticky se spolupodílí na koncepci významného uličního prostoru v rámci městského jádra, jehož je neoddělitelnou součástí a zároveň svým hmotovým a architektonickým výrazem spoluvytváří historický charakter uličního interiéru této části památkové zóny. Organizmus objektu nad terénem pochází z poloviny – konce 19. st., jeho sklepy však nevylučují starší původ. Značná hodnota domu tedy spočívá v dochování autentických konstrukcí a prvků (sklepy, zdivo, klenby, schodiště s litinovými sloupy apod.), v dobové, do značné míry autenticky dochované úpravě uličních fasád, s vysokou vypovídací schopností o stavebně-historické genezi objektu.

Objekt je v poměrně dobrém technickém stavu, na sklonku 20. století prošel částečnou úpravou interiérů včetně obnovy fasád.

Prohlídka dlouhodobě neužívaného objektu byla svolána na 5. 2. 2019, za účasti zástupců investora, projektanta a státní památkové péče. Následně byla s projektantem konzultována projektová dokumentace, která byla upravena a zaslána elektronicky k odsouhlasení dne 14. 02. 2019.

V PD se původně počítalo s celkovým otlučením omítek v interiéru i exteriéru a obložením soklu žulovými deskami. Nově je uvažováno asi s 30% obnovou vápenných omítek, především v 1. NP, kde jsou omítky vlhké a výrazně zasolené, jak v exteriéru, tak interiéru, včetně omítaného soklu prodyšnými omítkami, bez obkladu kamennými deskami. V 1. PP se zatím počítá pouze s celoplošným odstraněním vlhkých omítek, větráním sklepních prostor podpořeným instalací nových rozvodů klimatizace. Následně má být zpracována PD, která bude samostatně řešit sanaci a způsob odvlhčení podzemní části i celého objektu. Navržené umístění bezbariérového výtahu s prosklenou výtahovou šachtou do zrcadla schodišťového prostoru je z pohledu památkové péče možné, žádoucí je však minimalizovat zásah do stropní konstrukce 1. PP (části klenby) pro patu výtahu a zachovat – neodstraňovat stávající kovové zábradlí s dřevěným madlem (1. – 4. NP), neboť zatím není vybrán dodavatel výtahu, typ výtahu a nejsou tedy známy celkové možnosti řešení výtahové šachty včetně detailů (v PD je navrženo nové nerezové madlo Ø 40 mm). Stavební zásahy v 1. – 3. NP budou minimální. Z podlah budou odstraněny veškeré stávající nášlapné vrstvy a nově provedeny z keramické dlažby a PVC. Nové vyzdívky budou realizovány z pórobetonových tvárnic, ve většině místností budou instalovány minerální rastrové podhledy. V podkroví ve 4. NP je navrženo vrátit do střechy průčelí sedlové vikýře s pálenou taškovou krytinou (v počtu 6 ks), dle dobové fotografie, na místo stávajících střešních oken a otevřít půdní prostor pro možnost pořádání výstav s vybudováním nového bloku sociálního zázemí. Tento pravoúhlý blok situovaný ve východním křídle je v PD nově navržen tak, že nerespektuje stávající stav a pravoúhlou konstrukční osnovu krovu v této části budovy, ale je zcela nelogicky půdorysně natočen tak, že přebírá směr natočení severního křídla, díky čemuž vznikají v půdorysu nepříznivé prostorové detaily. Prosvětlení celého půdního prostoru je podpořeno střešními okny, která budou nahrazena novými výrobky. Stávající cihlová dlažba z půdovek bude v části 4. NP zachována a na ni realizováno nové souvrství dřevěné podlahy

s nášlapnou vrstvou z podlahových palubek. Využity v max. míře budou stávající rozvody a napojení na stávající síť technické infrastruktury. Oplechování a klempířské prvky jsou v PD nově navrženy z TiZn plechu, pouze kovářské prvky (mříže, zábradlí balkónu apod.) budou ošetřeny nátěrem v odstínu kovářské černi.

Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že realizace prací dle předložené PD **nebude v rozporu se zájmem na ochranu výše uvedených kulturně historických hodnot v případě, že budou uloženy níže uvedené podmínky:**

1. Nové okenní výplně budou respektovat členění dle historické fotodokumentace (SZ pohled – 4 okna ve štítu), vyrobeny budou z dřevěných lepených subtilních profilů, s profilacemi dle stávajících dřevěných okenních výplní, s poutcem umístěným v horní 1/3 výšky okna (dvoukřídlé spodní okno s pohledovou příčlím a dvoukřídlým nadsvětlíkem), s klapačkou a okapničkou, se středně hnědou povrchovou úpravou (ne světle hnědou), s meziskelním rámečkem v barvě rámu, zaskleny budou čirým sklem. Výplně budou osazeny do stejné pozice v ostění, okenní rám bude co nejvíce zapuštěn za líc ostění – špalety a ostění pak budou zednický začíštěna, okna nebudou utěsněna pouze PUR pěnou. Před zahájením výroby oken bude s výrobcem a zástupci státní památkové péče odsouhlasen vzorek profilu a odstínu barevné povrchové úpravy výplně.
2. Nebudou odstraňovány vrstvy omítek s rákosem a prkenné stávající podhledy stropů.
3. Před zahájením prací bude proveden průzkum omítkových a nátěrových vrstev.
4. Odstraněny mohou být pouze výrazně zasolené omítky v soklové partii a přízemí i lokálně poškozené plochy omítek. Odsolovací omítky budou realizovány do výšky opt. 1 m nad viditelné destrukce (je možné zvolit průmyslově vyráběné směsi nebo omítky zhotovit na staveništi - směs nezbytného množství vápna, vody a písku je možné obohatit např. o piliny, které zvyšují účinnost. Cyklus je vhodné v 10ti – 14ti denních cyklech optimálně čtyřikrát opakovat.).
5. Nově doplňované omítky budou hladké vápenné, vyrobené z dobře odleželého vápenného hydrátu. Omítkovinu lze obohatit o malé množství hydraulického pojiva (cement, bílý cement, trasové vápno), maximálně však do 15 % jejich celkového objemu, popř. lze kvalitu omítky vylepšit přidáním metakaolinových přísad. Omítka bude v několika tenkých vrstvách nahazována přímo na stěnu, bez použití novodobých podkladních prostředků. Na větších plochách bude jako vápenná realizována omítka pro podhoz. Omítka nebude vyrovnávána, tak jako v minulosti bude nanášena „od ruky“ bez použití latí, omítkové vrstvy budou kopírovat nerovnosti překrývaného zdiva, nebude přeštukována. Pro scelení starých a nových částí omítek je možné ji přetřít řídkým vápenným pačokem nebo vápennou vodou.
6. Na fasádu bude štětkami ručně nanesen vápenný nebo modifikovaný vápenný či silikátový nátěr ve zjištěných (následně na fasádě odsouhlasených) odstínech.
7. Před započítím prací bude svolána vstupní schůzka za účasti zástupce investora, prováděcí firmy, odborné i výkonné složky památkové péče NPÚ ÚOP Ústí n. L. a Mm Chomutov.

Odůvodnění:

Objekt č. p. 98 je součástí prostoru městské památkové zóny Chomutov, kde veškeré stavební zásahy musí být poměřovány z hlediska estetického dopadu na vzhled historického interiéru a měly by tedy být prováděny tak, aby vzhled uličních interiérů co nejméně narušily. Tento způsob vede nejen k

zachování historické věrohodnosti, ale i k zachování kontinuity tradičního řemesla. Cílem památkové péče je co nejdéle zachovat autentické stavební konstrukce i uměleckořemeslně provedené prvky na jejich původním místě a zachovat i klasický způsob např. zednických a štukatérských úprav a opracování materiálu. Užití doložených technologií a realizace jen pozitivních úprav, jsou stanoveny kromě zákona o státní památkové péči i v mezinárodních úmlouvách platných na poli památkové péče.²

Ad podmínka 1: stávající, nepůvodní, dřevěná, zdvojená, šroubovaná okna, dovnitř otvíravá, umístěná blíže vnitřnímu líci, osazená za socialismu, je možné nahradit. Okna jsou výrazným prvkem, který zásadně ovlivňuje podobu nejen hlavního reprezentativního průčelí. Podmínka upřesňuje provedení nových výplní, které budou ve svém výrazu, členění, proporcích a barevné povrchové úpravě navazovat na kvalitní dřevěné výplně, doložené na historické fotodokumentaci. Důležité je i klasické zednické začištění okenních výplní v ostění, ne pouze zajištění a utěsnění PUR pěnou. Stejný princip členění oken, alespoň výrazově (dle možností optimálních výšek a průhledů v podkrovní) by měl být realizován i u vikýřových oken a ve štítu SZ fasády.

Ad podmínka 2: z pohledu památkové péče je žádoucí neodstraňovat stávající souvrství omítek s rákosem a prkenné podhledy stropů, tedy historické materiály, s jistou výpovědní hodnotou, když je uvažováno realizovat ve většině místností nové, níže zavěšené rastrové nebo SDK podhledy.

Ad podmínka 3: před zahájením prací je z pohledu památkové péče žádoucí provést průzkum omítkových a nátěrových vrstev, neboť z destruovaných omítek v parteru jsou patrné vrstvy několika odlišných nátěrů. Žádoucí je zároveň i prověřit, zda byl objekt opatřen monochromním nátěrem, či nikoli.

Ad podmínka 4: Nutné bude v tomto případě kompletně odstranit zasolené omítky v interiéru i exteriéru. Je možné provést odsolení zdiva pomocí odsolovacích omítek a obětovaných omítek. Vhodné bude použít ve vlhkostí namáhaných partiích i kompresní omítky. V exteriéru je pak možné odstranit pouze nesoudržné a degradované části historických vápenných omítek. Plošnější otloukání vápenných omítek není akceptovatelné, neboť veškeré dochované historické omítky vč. starších barevných vrstev jsou podstatným prvkem architektonického řešení stavby a nenahraditelným historickým dokumentem (např. o dobových technologiích a vývoji barevnosti stavby i barevnosti používané v minulosti ve městě). Nevhodným řešením při obnově omítek by byla např. aplikace sanační omítky³, v naprosté většině případů pro památkovou péči neakceptovatelná.

Ad podmínka 5: vápenná technologie patří do skupiny tradičních stavebních materiálů a postupů s nenahraditelnými vlastnostmi (především prodyšnost, paropropustnost, snadná odstranitelnost

² Viz Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy (v čl. 10, odst. 2. se ČR spolu s dalšími signatáři zavazuje, že „předejde znetvoření, zchátrání nebo demolici chráněných statků“, v čl. 10, odst. 5 „...podporuje užívání a rozvoj tradičních dovedností a materiálů jako nezbytných složek pro budoucnost architektonického dědictví“). Podobně se pak vyjadřuje i Charta z Burry, která definuje péči o místa s kulturním významem a v článku 8 „vyžaduje, aby se zachovaly příslušné pohledové vazby a jiné vztahy, které přispívají ke kulturnímu významu místa. Aspekty pohledových vazeb mohou zahrnovat využívání, prostorové uspořádání, objem, formu, měřítko, charakter, barvu, strukturu a materiály.“

³ Aplikace sanačních omítek je destruktivním krokem, který může být spojen s úbytkem autentické hmoty a s degradací starších omítek s historicky a výtvarně hodnotnými vrstvami. Pro jejich aplikaci je nutné zdivo velmi pečlivě zbavit všech starších omítek včetně důkladného vyčištění spár. Pro samotnou realizaci je nezbytné i u těch omítek, které jsou výrobcem deklarovány jako sanační - vápenné, podklad opatřit cementovým podhozem. Teprve na něj je systém aplikován. Po jeho dožití, garantovaném většinou výrobců na cca 5 – 7 let, musí být celá omítka (i s podhosem) odstraněna. Vzhledem k jeho kvalitě je však v takových případech nutné užít hrubou sílu. Podhoz je pak většinou s pomocí techniky odstraňován i s částí líce zdiva. Dochází tak k úbytku autentické hmoty, který může být při častém opakování tohoto postupu nemalý. Z technologického hlediska navíc užití sanační omítky samotný problém s vlhkostí neřeší, pouze potlačuje jeho viditelné projevy, přičemž tento druh omítky díky svým vlastnostem absorbuje nejen vodu, která je ve zdivu pod omítkou přítomná, ale přitahuje i vlhkost z okolí.

bez nutnosti zasáhnout do starších vrstev či hmoty zdí) a estetickým působením daným přirozeným stárnutím vápenných omítek i nátěrů vyrobených z přírodních pigmentů. Nově doplňované omítky budou hladké vápenné, nebudou přeštukovávány, neboť štuk by mezi omítkou a nátěrem vytvořil vrstvu zabraňující jejich provázání. Při opravě fasád nebude použito žádných moderních technologií (např. podkladní síť apod.), nebudou užity omítky sanační (ty pouze krátkodobě zakrývají projevy zavlhčení, ale neřeší příčinu) a neprodyšné cementové.

Ad podmínka 6: vápenný nebo modifikovaný vápenný a silikátový nátěr je adekvátním řešením pro historické objekty. Jedná se o nátěry prodyšné, které umožňují odpařování vlhkosti z omítek a zabraňují tak jejich kondenzaci a krystalizaci solí ve zdivu cihelném i kamenném (pískovcovém). Zároveň mají tyto nátěry i nenahraditelné estetické kvality, charakteristický vzhled daný chemických složením, typem užitého pigmentu a v neposlední řadě i způsobem ručního nanášení, díky kterému působí fasáda „živě“.

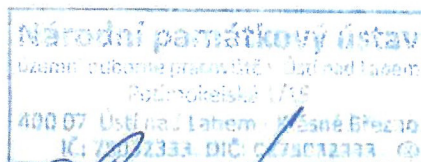
Ad podmínka 7: požadavek na svolávání obhlídek stavby má oporu v památkovém zákoně, zejména v § 29 a 32, kde je stanoven odborný dohled odborné organizace a dohled orgánu státní památkové péče. Zároveň plyne z povahy věci, že případné dílčí usměrnění – upřesnění – může být uplatněno pouze v přítomnosti dotčených stran. Jednání na místě během stavby lze považovat za jeden ze základních mechanismů účinného dohledu všech složek státní památkové péče ve smyslu platné legislativy, z důvodů, aby byl zajištěn správný postup provádění prací a užití požadovaných materiálů, je nutné ze strany památkové péče provádět při realizaci oprav dohled. Z tohoto důvodu je vhodné svolat vstupní schůzku za účasti zástupce investora, prováděcí firmy, odborné i výkonné složky památkové péče NPÚ ÚOP Ústí n. L. a Mm v Chomutov, kde se upřesní postupy prací a domluví svolávání kontrolních dnů, na kterých bude sledován postup prací s možností operativně i detailně řešit vzniklé problémy.

Doporučení:

V tomto případě je nutné kauzálním přístupem navrhnout řešení, které zajistí odvlhčení 1. PP a zamezí vztlínání vlhkosti ze suterénu do 1. NP, před aplikací vápenných omítek na objektu.

Žádáme Vás o zaslání vydaného správního rozhodnutí na vědomí. Předem děkujeme.

S pozdravem



Mgr. Lucie Radová

vedoucí odboru péče o památkový fond