



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVIŠTĚ
V TELČI

Magistrát města Jihlavy

Stavební úřad
Oddělení památkové péče
Masarykovo náměstí 9
586 01 JIHLAVA

Váš dopis čj. / ze dne: MMJ/SU/784/2025-MaD/ 2. 1. 2025

Naše čj.: NPU-372/463/2025

Vyřizuje: Mgr. Petr Severa / 724663726

Mgr. Jakub Svoboda / 774856172

Spisový znak: 82.2

Telč 30. 1. 2025

Žižkova 14, č. p. 1935, Jihlava, okres Jihlava, Kraj Vysočina. Pozemek parc. č. 4064, k. ú. Jihlava. Ochranné pásmo městské památkové rezervace Jihlava, r. č. ÚSKP ČR 3230.

Písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče k žádosti podle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Předmět žádosti:

Výměna konstrukce krovu a krytiny na bytovém domě na ul. Žižkova 14, č. p. 1935, v Jihlavě.

Přílohy žádosti:

- Kopie žádosti o vydání závazného stanoviska/rozhodnutí.
- PD: „*Rekonstrukce krovu na objektu č.p. 1935 v Jihlavě*“, Ing. Michal Kot, Martin Norek, DSP+DPS, 12/2024

Popis zamýšlených prací:

Dle předložené PD má jít o úkony, které jsou popsány následovně:

„...Předmětem této PD je rekonstrukce krovu včetně výměny stávající vláknocementové krytiny a plechové falcované krytiny za novou plechovou krytinu imitující stávající vláknocementovou krytinu a novou plechovou falcovanou krytinu – viz výkresová část PD. Použití nových střešních krytin respektuje požadavky dotčených orgánů a jejich použití nijak nezmění vzhled objektu. Dále je v rámci této PD navržena rekonstrukce (výměna) konstrukce krovu v totožném provedení jako je stávající konstrukce krovu – viz výkresová část PD. Stanovení dimenze jednotlivých prvků konstrukce krovu je uvedeno v příloze č.1 Technické zprávy části stavebně-konstrukční D.1.2 této PD.“

Skladbu krytiny střešního pláště navrhuje PD ve výkresové části a dodatku technické zprávy takto:

- *Plechová maloformátová čtvercová krytina o rozměrech 345x345 mm z pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou na bázi matného polyuretanu min. 35 µm, kladena na koso – imitace eternitové krytiny, odstín RAL 7016.*

- *Plechová krytina z pozinkovaného ocelového plechu s dvojitou stojatou drážkou - tl. plechu 0,6 mm, vrstva pozinkování plechu 350 g/m², tloušťka povrchové úpravy min. 30 μm, odstín povrchové úpravy plechu RAL 7016.*

Charakteristika věci / objektu / území:

Jedná se o náhradu krovu v havarijním stavu, napadeného dřevokaznými škůdci, a výměnu jeho krytiny na dvojpodlažním nárožním domě s mansardovou střechou uzavřenou štíty. Dům je jedním z nejstarších objektů v jeho okolí, v jádru je již barokní stavbou, jež byla klasicistně přestavěna kolem roku 1830 (rozšířena západním směrem v rozsahu tří okenních os). Průčelí v přízemí opatřeno dvěma profilovanými kamennými portály (krámský a domovní), z nichž jeden má ve vrcholu ovál s číslem domu No 26. Fasádu v přízemí člení pásová bosáž zalamovaná nad otvory do klenáků, patro zdobí okolo oken mladší plastické šambrány s přímými nadokenními římsami s konzolami a suprafenestrou, kamenné parapetní římsy patrně ještě původní klasicistní. Okenní výplně starší novodobé, dvojité trojkřídlové členěné do tvaru písmene „T“ (starší v přízemí snad ještě z let 1928-29). Profilovaná korunní římsa nese mansardovou střechu s výrazným zhoupnutím námětky, jež je zboku uzavřena shodně tvarovaným plným zděným štítem. Střechu včetně mansardové římsy pokrývají eternitové šablony šedé barvy. Dvorní záchodový rizalit (dříve s dřevěnou pavlačí) přistavěn roku 1897. V letech 1965-1966 byl zbořen dvorní objekt prádelny, jehož střecha byla napojena na hlavní dům, což indikuje současné nepravidelné půdorysné i tvarové zvlnění ve dvorní části střechy. Krov datovaný do let 1829/1830 je mansardovou modifikací krokevní konstrukce s hambalky a podélným vázáním dvojitou stojatou stolicí. Lichoběžníkový půdorys se projevuje v proměnlivé délce vazných trámů a především různé délce a sklonu spodních krokví a jejich námětků ve na dvorní straně. Hambalky v úrovni mansardové římsy jsou uloženy na vaznici stojaté stolice, sloupky na vazných trámech jsou vyneseny subtilními šikmou vzpěrou protaženou až do hambalku. V prázdných vazbách jsou kráčata uložena do výměny. Spodní krokve opatřeny delšími námětky. Hambalky přesahují vaznici, mezi nimi a krokví jsou vloženy horní námětky, které vytvářejí plochu střechy. Podélné ztužení zajišťují pásy vaznic.

Podkrovní prostor je suchý, nebylo zjištěno žádné ohnisko významného aktivního dřevokazného poškození. V obou nárožních částech severní strany došlo k dřívějšímu poškození dřeva zvýšenou vlhkostí – kombinace zatékání podél novodobých komínových těles a od sněhu držícího se vždy delší dobu na zastíněné straně mezi komíny a štítovým zdívkem vystupujícím nad krytinu. Ve střední části je novodobá oprava, patrně v místě staršího lokálního poškození. Na hranách některých prvků (celkem cca 8-10 ks) je patrné místy výrazné starší poškození dřevokazným hmyzem. Celkový stav konstrukce stropu i krovu je v tuto chvíli možné označit za stabilizovaný. Krov vykazuje dřívější opravy a novodobé doplňky.

Současný stav poznání dotčených chráněných kulturně historických hodnot:

Kulturně historická hodnota vymezená rolí ochranného pásma spočívá především v urbanisticko-architektonických aspektech zdejší zástavby a pohledových vazbách vůči území městské památkové rezervace, které zahrnují mimo jiné dochovanou stabilizovanou hmotovou a výškovou konfiguraci zástavby, prostorové uspořádání budov či charakter tradiční střešní krajiny ve své kompaktnosti, materiálové skladbě, barevnosti atp. Hodnota předmětného domu ve smyslu podmínek ochranného pásma tkví zejména v historické urbanistické vazbě k památkové rezervaci, konkrétně ve vztahu

půdorysu, objemu a hmoty, které odráží individualitu stavebního vývoje lokality. K ní přispívá rovněž detailní architektonické pojetí vnějšího pláště budovy (tvarosloví stavebních prvků, kompoziční a osová rozvržení, tradiční materiály, barevnost, apod.) ve vizuálním kontaktu (blízkými pohledy a průhledy) se siluetami dominant památkové rezervace.

Hodnota předměstského domu ve smyslu podmínek ochranného pásma tkví zejména v historické urbanistické vazbě k památkové rezervaci, konkrétně ve vztahu půdorysu, objemu a hmoty, které odráží individualitu a stáří stavebního vývoje lokality. Budova sama reprezentuje hodnotné stavební dílo s vysokou mírou intaktnosti architektury a stylové vrstvy 19. století, která se svým projevem obrací do klasicistní epochy. Individuální kulturně historická hodnota domu je obsažena v ceně stáří autentických stavebních konstrukcí nosného korpusu (zdíva, kleneb, stropů, schodiště, krovu, komínů), povrchových úprav, podlahových krytin, prvků interiérové výbavy a architektonických článků (členění fasády vycházející z klasicistního základu, vnitřní omítky a převrstvené souvrství nátěrů; slinutá keramická dlažba v chodbě, cihlové půdovky na půdě, soubor rozličných typů vnitřních dveří včetně zárubní a kování, kamenné stupně, dřevěné obložení schodišťových stupňů, madla a zábradlí schodišť, škrabák na boty, kamenné portály a podokenní římsy...), dále v originalitě a stupni dochování interiérové (v přízemí trojtraktové) dispozice a architektonické formy nabyté při klasicistní přestavbě a pozdějších úpravách je respektujících, která mimo jiné zahrnuje celkový půdorys, podlažnost, mansardový tvar střechy na nepravidelném lichoběžníkovém půdorysu, valené klenby s pětibokými výsečemi v přízemí, vřetenové schodiště, pozice topenišť s komínovými tělesy, elementární tectonický rozvrh fasád a štukové detaily, celkový tvar, objem a proporce, uspořádání a formát otvorů atd.

Hodnoty předměstského domu byly rozpoznány již při zpracování souhrnného stavebněhistorického průzkumu severozápadní části předměstí v 80. letech 20. století¹, v němž byl objekt klasifikován do kategorie 2, tj. hodnotný objekt – zachovat.

Jeho architektonických kvalit i památkové hodnoty se je vědoma i odborná organizace, jež v rámci revize území ochranného pásma MPR Jihlava tento objekt mezi jinými vytipovala k možnému prohlášení za kulturní památku.

Dosavadní stav projednání:

Dne 20. 1. 2025 se na místě samém uskutečnilo místní šetření za účasti vlastníka (Statutární město Jihlava), správního orgánu památkové péče a odborné organizace, jež si k ohledání tesařské konstrukce přizvala odborníka na historické krovy Ing. Jiřího Bláhu, Ph.D., který vypracoval krátkou expertní zprávu², z jejichž zjištění a závěrů je v tomto písemném vyjádření čerpáno. Na jednání byla vznesena obava ze stavu stropních konstrukcí patra, kdy by bylo vhodnější před vlastní realizací opravy krovu nejprve provést sondy do podlahy půdy ke zjištění situace a případné opravy plánovat v realizační návaznosti na výměnu krovu. Současně bylo poukázáno na vhodnost pouhé opravy stávající subtilní konstrukce krovu (byť dočasné) a to i z ohledu na statickou stránku stavby, kdy by kompletně nový krov sestavený z masivnějších průřezů čerstvého dřeva mohl vyšším zatížením

¹ *Jihlava staveb. hist. Průzkum zástavby 19. a zač. 20. století – oblasti severozápadně hist. jádra města*, vedoucí středisko: ak. arch. L. Reml, vedoucí úkolu: dr. D. Líbal, vypracovala: ing. M. Bašťová, graf. práce: D. Šimková, SÚRPMO Praha, listopad 1982.

² *Zhodnocení stavebněhistorického významu a stavebně-technického stavu krovu domu čp. 1935/14 v Žižkově ulici v Jihlavě*, vypracoval: Ing. Jiří Bláha, Ph.D., v Telči dne 30. ledna 2025, 5 stran.

negativně ovlivnit spodní stavbu. Z důvodu projekční přípravy, dalších průzkumů i podrobnější diagnostiky krovu a stropů byla konzultována možnost, že by došlo k přerušení již probíhajícího správního řízení či zpětvzetí žádosti, k čemuž byl ze strany investora obecně vznesen souhlas. Nakonec se však rozhodl k tomuto kroku nepřistoupit.

Vyhodnocení žádosti:

Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že zamýšlené práce **jsou v souladu se zájmem ochrany výše uvedených kulturně historických hodnot dotčeného území, tj. s podmínkami ochranného pásma městské památkové rezervace Jihlava.**

Zdůvodnění:

Projektová dokumentace řeší kompletní výměnu stávajícího historického krovu a střešní krytiny. Krov klasicistního stáří (datován do let 1829/1830) se vyznačuje typologicky i dobově subtilní konstrukcí s malými průřezy jednotlivých prvků (krokví, vzpěr, vaznic ad.). Konstrukce vykazuje dílčí poškození způsobené zatékáním v minulosti, dále dodatečné vysprávky vazeb v místě tvarové změny střechy a novodobé výměny kopírující původní schéma tesařské vazby (část vazného trámu, sloupek, pásky a vzpěra), avšak provedené z řezaného a ostře hraněného řeziva.

Nový krov je navržen jako konstrukční replika originálu vazby, nutně však s většími dimenzemi prvků a zjednodušením tesařských spojů. Nedochozí ale ke změně vnějšího tvaru ani proporcí střechy s mansardovou římsou. Stávající eternitová krytina má být vyměněna za novou plechovou šablonu čtvercového formátu imitující tvarem a barvou stávající stav. Plechovou falcovanou krytinu dvorních přístavků je zamýšleno nahradit shodným způsobem, tedy opět falcovaným pozinkovaným plechem. Architektonické a hmotové řešení objektu tedy zůstává zachováno.

Z obecného pohledu památkové péče dochází kompletní výměnou originálu krovu k zániku individuální kulturně historické hodnoty domu jako intaktního celku, který má vypovídací hodnotu o stavebním vývoji objektu, je dokladem dobových technických a řemeslných schopností, souvisí se statickým řešením celé stavby a vytváří dosud autentickou podobu půdního prostoru. Důležitá konstrukční část autentické hmotné podstaty tím zaniká. I při uvážení zhoršeného technického stavu krovu a nezbytných oprav se i při snaze o vybudování tvarové a konstrukční repliky posouvá historicky věrohodná architektonická forma střechy.

Přestože objekt vykazuje výše uvedené architektonické kvality a originální konstrukce, jsme nuceni konstatovat, že rozhodnutí o ochranném pásmu památkové rezervace sleduje odlišnou intenzitu památkových hodnot než vlastní památková rezervace. Podmínky ochranného pásma cílí především na urbanistické návaznosti mezi zástavbou památkové rezervace a ochranného pásma, nikoliv na individuální památkové kvality v kategorii ceny stáří a architektonické originality. V konkrétním případě neshledáváme v jejich znění možnost zamezit radikálnímu dopadu navrhované výměny. Náhradou krovu v obdobných parametrech, kdy nedochozí ke změně výšky, sklonu a tvaru střechy, se nemění celková silueta památkové rezervace ani její terénní horizont, nemění se ani půdorysná, hmotová a výšková konfigurace zástavby, kterou by byla oslabena nebo porušena historická urbanistická skladba a její vazba k památkové rezervaci.

S ohledem na význam objektu a jeho souhrnné památkové hodnoty apelujeme na vlastníka, kterým je Statutární město Jihlava, a kterému by jakožto samosprávnému celku společenství občanů neměla

být ochrana kulturních hodnot města lhostejná³, aby uvážil přístup nezbytné opravy stávající tesařské konstrukce prodlužující její životnost o desítky let či alespoň částečnou výměnu s ponecháním dílčích staticky funkčních vazeb původního krovu. Vyzýváme tak žadatele, aby před realizací záměru zvážil a přihlédl k níže uvedeným doporučením.

Doporučení:

S ohledem na výše uvedená zjištění a na základě expertní zprávy doporučujeme následující postup:

- odstranit a na suchém místě deponovat cihelnou dlažbu podlahy půdy, zcela odstranit vrstvy násypů nad dřevěnými stropy patra domu,
- zjistit rozsah skutečného poškození stropních nosníků a změřit vlhkost v místě uložení prvků do zdiva,
- opravit poškozené úseky stropů, vysušit a zajistit místa uložení dřevěných nosníků proti kondenzaci vlhkosti (zamezit promrzání zeslabeného zdiva v místě kapes),
- zkontrolovat stav římsového zdiva a provést jeho případné zpevnění,
- teprve potom rozhodnout o způsobu a rozsahu obnovy krovové konstrukce včetně diskuze o případné modifikaci (zjednodušení) tvaru střechy v mansardové dvorní části domu.

Provedení nové konstrukce krovu a střechy v úvodu opravy, která bývá v jiných případech logisticky i finančně výhodnějším řešením, může v tomto konkrétním případě celkovou obnovu krovu spíše zkomplikovat a dokonce prodražit. Vzhledem k tomu, že v minulosti došlo na několika místech k většímu průniku srážkové vody do objektu, jsou částečně, nicméně významnou měrou, poškozeny i dřevěné stropy patra domu. Za těchto okolností je třeba nejprve zjistit skutečný rozsah poškození stropů a tyto sanovat, nejlépe pod ochranou stávajícího krovu a střechy. Riziko zatečení do objektu po snesení celého krovu nebo při jeho úsekové opravě, kdy se běžně provádí jen zaplachtování po pracovní směně nebo se běžně pracuje i při jemnější dešti, je příliš velké a následné vysušení historických dřevěných a zděných konstrukcí se skrytou přítomností dřevokazných hub je dlouhodobé a náročné, někdy dokonce zcela nemožné. Řešením by sice bylo kvalitní dočasné zabezpečení celého domu proti dešti provizorní střechou, to by ale celou akci opět výrazně prodražilo.

Na základě uskutečněného jednání spojeného s místním ohledáním konstrukce krovu dne 20. 1. 2025 shrnujeme učiněná zjištění a závěry:

- Krov je v narušeném stavu, nicméně jeho kompletní výměna není nutná. Dosud zahrnuje části, které lze dále ponechat, části, které je nutno nahradit a části, kde jsou již provedeny novodobé náhrady.
- Krov je možné v aktuálním stavu vyspravit a takto opravený (v případě řádného a kvalitního provedení) bude mít s velkou pravděpodobností životnost ještě desítky let (odhadem 50-60 let).

³ Podle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) platí, že „*obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů též veřejný zájem.*“ Péče o kulturní dědictví je včetně péče o památky veřejným zájmem, který navíc vyplývá pro Českou republiku z mezinárodních smluv, a na jeho ochraně by se měly samosprávné celky aktivně podílet.

- Mnohem větším problémem by dle analogických situací mohl představovat stav stropů patra, který je však plošně překryt půdovkami a diagnostika jejich stavu bez odkrytí souvrství podlahy není možná. Různou měrou lze předpokládat narušený stav, ale může být vzhledem k zatékání v minulosti lokálně až havarijní.
- Tuto skutečnost by měl vlastník zohlednit, diagnostika stropů spojená s odkrytím by měla proběhnout, dokud je krytina střechy intaktní, jakékoli promáčení při vysprávkách či náhradě krovu může stav konstrukcí historického objektu značným způsobem negativně ovlivnit.
- Kompletní náhrada krovu nově vytěženým dřevem může vlivem jeho větší hmotnosti a větších průřezů začít ovlivňovat statiku spodní budovy, vyšší zatížení v rovině korun stěn tak může vyvolat nutnost dalších opatření, která nemusí být ekonomicky levná ani technologicky jednoduchá (táhla, fixace možných trhlin, vyvěšení konstrukcí atd.). Tuto skutečnost by měl posoudit statik a případně doporučit úpravy stávajícího projektu či vhodné doplnění v případě poruch.

Upozornění:

Žádné jiné úpravy, které nebyly předmětem tohoto řízení, nebudou prováděny bez předchozího souhlasného stanoviska výkonného orgánu státní památkové péče. Toto vyjádření nenahrazuje Závazné stanovisko/Rozhodnutí Magistrátu města Jihlavy, stavebního úřadu, oddělení památkové péče.

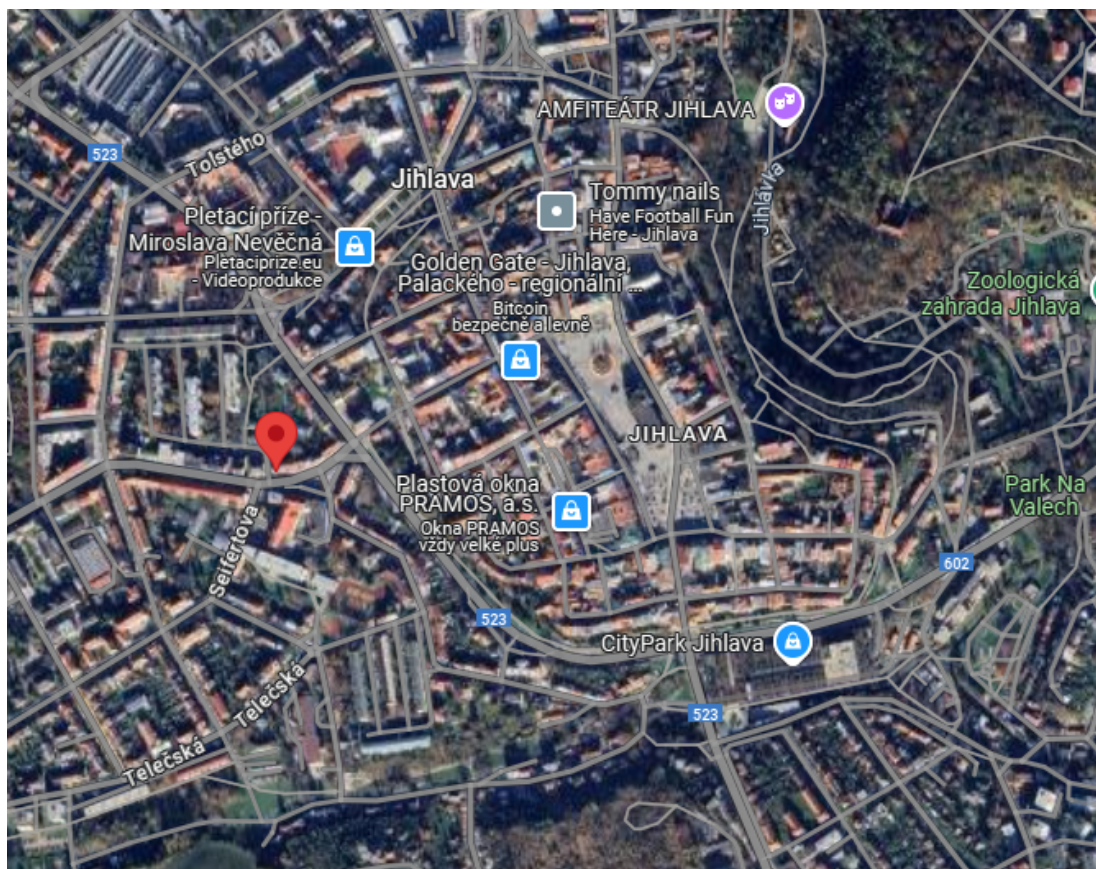
Dovolujeme si Vás požádat o zaslání závazného stanoviska ihned po jeho vydání, a to z důvodu nezbytné znalosti jeho výroku pro další sledování akce v souladu se zákonem o státní památkové péči.

S pozdravem

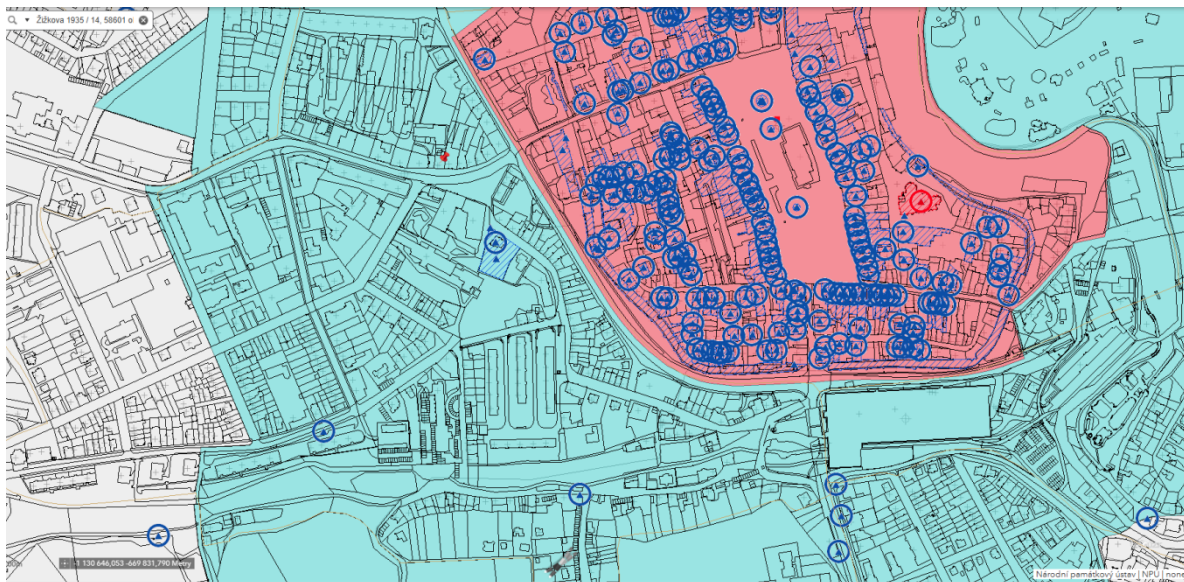
Ing. Libor Karásek

ředitel územního odborného pracoviště

Obrazová příloha:



Pozice objektu vzhledem k MPR, zdroj: Google Maps, 8. 1. 2025



Situace a umístění v OP vzhledem k MPR, zdroj ÚSKP a SAS, 2025



Pohled na fasádu do ulice Žižkovy, fotoarchiv NPÚ, ÚOP v Telči, 9. 11. 2021



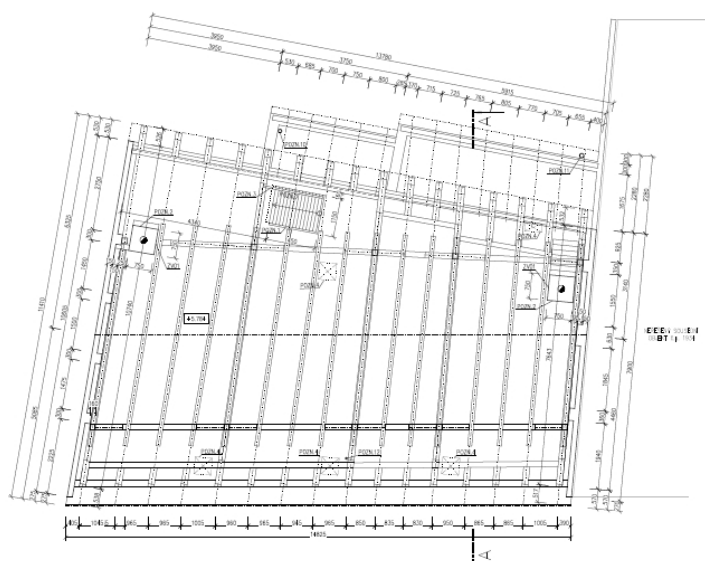
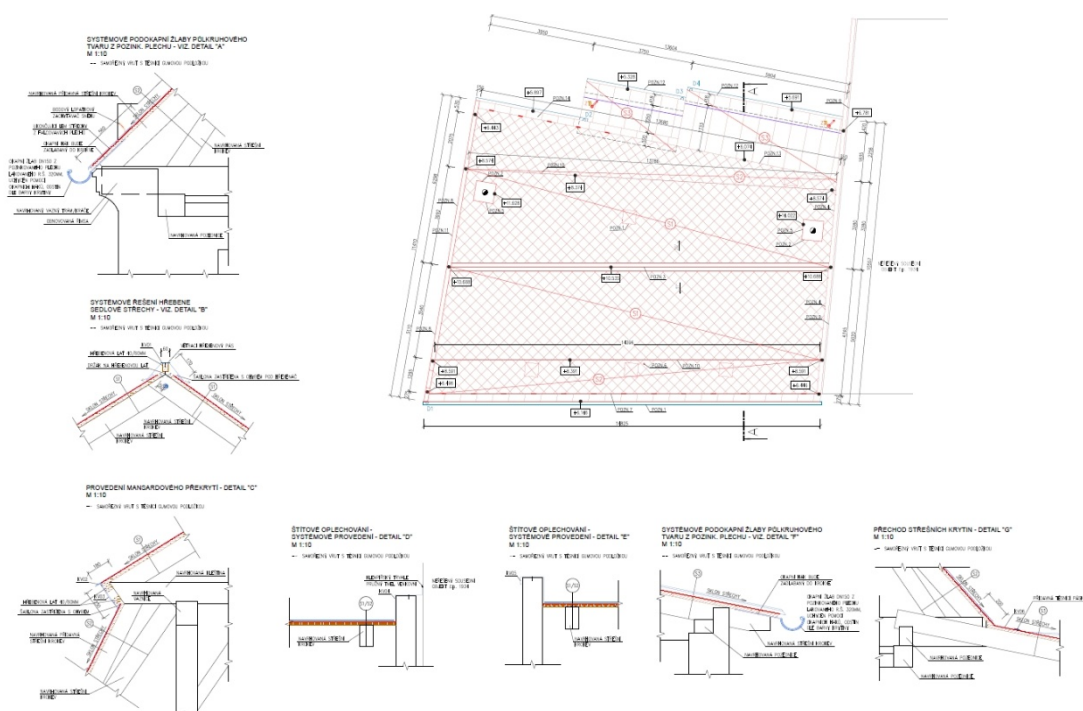
pohled z ulice U pivovaru, fotoarchiv NPÚ, ÚOP v Telči, 20. 1. 2025



Pohledy na konstrukci mansardového krovu datovaného do let 1829/1830, fotoarchiv NPÚ, ÚOP v Telči, 9. 11. 2021



Detail stávajícího krovu, fotoarchiv NPÚ, ÚOP v Telči, 20. 1. 2025



Půdorys střechy, půdorys a řez krovu – nový stav, zdroj: projektová dokumentace

