



# MĚSTSKÝ ÚŘAD BÍLINA

Břežánská 50/4, 418 01 Bílina

Detašované pracoviště: Seifertova 1, 418 01 Bílina

ODBOR DOPRAVY, ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
A STAVEBNÍHO ÚŘADU

Státní památková péče

Vedoucí odboru  
Ing. Oldřich Jedlička, DiS.

Spis. zn.: MUBI 2003/2025/ODŽPaSÚ/Lw  
Č. j.: MUBI 6802/2025  
SPP 4/2025

Vyřizuje: Oprávněná úřední osoba:  
Markéta Ludwicková  
Tel: +420 417 810 882  
Mobil: ---  
E-mail: ludwickova@bilina.cz

DLE ROZDĚLOVNÍKU

Datum: 12.02.2025

## ROZHODNUTÍ

Městský úřad Bílina, odbor dopravy, životního prostředí a stavebního úřad - Státní památková péče, věcně a místně příslušný dle § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích; § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád); § 29 odst. 2, písm. g) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), obdržel dne **13.01.2025** žádost o vydání závazného stanoviska podle ustanovení § 14 odst. 1 památkového zákona z hlediska ochrany zájmů na úseku státní památkové péče týkající se záměru:

**„PD na obnovu střech objektů bývalého areálu pivovaru č.p.1, č.p.2,č.p.228 v Bílině-II“**  
p.p.č. 782,784/1,785 zastavěná plocha a nádvoří k.ú. Bílina  
(dále jen „záměr“).

Žádost podalo **Město Bílina, IČ: 00266230, sídlem Břežánská č.p. 50/4, 418 01 Bílina** zastoupené na základě předložené plné moci společností **FAPAL s.r.o. , IČ: 06083927,sídlem Stará Mostecká č.p.250/2, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice** (dále jen „žadatel“).

Výše uvedená stavba se nachází na území Městské památkové zóny Bílina, evidované v ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem ÚSKP 2176, která byla 10.09.1992 prohlášena vyhláškou MK ČR č. 476/1992 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny a současně se jedná o kulturní památku evidovanou v ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem ÚSKP 42403/5-2546 pivovar.

### Popis záměru:

Přílohou žádosti je projektová dokumentace s názvem: „PD na obnovu střech objektů bývalého areálu pivovaru č.p.1, č.p. 2, č.p.228 v Bílině - II.“ ve stupni DPS, kterou v listopadu 2024 vypracovala Ing. Nikola Markvartová, hlavní inženýr projektu (HIP) Ing. Pavel Veverka, FAPAL s. r. o., Stará Mostecká č.p. 250/2, 412 01 Litoměřice, zodpovědný projektant Ing. arch. Ivana Slavková (ČKA 03028).

### Popis záměru dle PD, v řazení textu z TZ, kap. 4: Konstrukční a stavebně technické řešení str. 4:

- obnova krovů a střech respektuje současný stav, objem a členění
- demontáže (vyklízení, výplně, výlezy, krytina, laťování, klempířské, zakrytí plachtou)
- průzkum krovu (upřesnění rozsahu – náhrady, protézování – trámy poškozené méně než z 50 %), tesařské spoje: dřevěné dubové kolíky, pouze vazné trámy ocelové svorníky, plátování, čepování – dle det.
- přezdění míst zhlaví, mezera min 20 mm, dubová podložka
- ošetření bezbarvými přípravky
- střešní plášť – shodná skladba, latě 40/60 mm, krytina bobrovka, červená – režná, ukládána na šupinové krytí, bez fólie, hřebenáče a okraje do malty
- opláštění vikýřů z hoblovaných smrkových prken 18 mm

- obnova zastřešení schodišťové věže – trámy, bednění, pojistná hydroizol., tepel. izol. a spádové klíny, hydroizol. fólie
- odvodnění – podokapní žlaby a svody, pozink. plech
- volská oka, tesařsky, plynulý náběh, čela z bobrovek s omítkou, repliky okének, světlíky a výlezy – výměna nebo repase
- podlahy – demontáž shnilých prken dle rozsahu, výměna za nová; jinde: prkenný záklop 25 mm, zásyp z keramzitu, nášlapná vrstva z půdovek
- okenní výplně dřevěné
- korunní římsy – porušené části přezdít, obnova pův. profilací, přeomítnutí
- komíny – přezdění, omítnutí vápennou omítkou, nátěr
- oplechování – pozink. plech min. tl. 0,6 mm

Bývalý areál pivovaru se skládá ze čtyř staveb, z nichž jsou chráněny pouze: objekt I. č. p. 228; objekt II. č. p. 2 a objekt III. č. p. 1. Provozní objekt situovaný na p. p. č. 783 v kat. území Bílina, byl chráněn do 08. 07. 2009. Areál leží mimo středověké jádro města, na Teplickém předměstí, v bezprostřední blízkosti zámku. Tvoří jej dvojice bloků budov vytvářející nepravidelný mandorlovitý tvar, po jejichž jihozápadní straně přiléhá třetí blok zástavby. Jedná se o sestavu budov se značně složitým stavebně-historickým vývojem, jehož jednotlivé etapy zanechaly po sobě značné množství historicky cenných a nenahraditelných konstrukcí a prvků (zdivo, klenby, krovy, výplňové prvky apod.).

Objekt I. č. p. 228 je dvou až čtyřpodlažní složená budova situovaná ve střední části areálu pivovaru, vystavěná v linii zakončené křivkou od SZ k JV. Skládá se ze tří (resp. sedmi) částí – první (varna – objekt A, chladárna, resp. strojovna – objekt B, spilka s humnem /sladovnou/ – objekt C a hvozď s hlavním schodištěm – objekt D, E) a druhé (sladovna – objekt F, G). Jde o zděné podélné jednotrakty a dvoutrakty, krovy jsou vaznicové. Třetí část je SV boční přístavba (kotelna s komínem – v projektu bez označení). Jednotlivé části složeného objektu jsou zakončeny sedlovými střechami, krytými skládanou keramickou bobrovkou (krytina na kotelně chybí). Projekt řeší pouze krovy objektů B-G jako SO01, neboť u objektu A již probíhá jeho rekonstrukce. Krov objektu B je „*tvořen plnými a jalovými vazbami s vysokými ležatými stolicemi, jejichž sloupky jsou zapřeny přímo do meziokenních pilířů v úrovni záklenků.*“ Krov objektu C „*s plnými a jalovými vazbami se stojatými stolicemi. Plná vazba se skládá z vazného trámu, svislých sloupků, kleštin a vzpěr.*“ Krov objektu D je „*se stojatými stolicemi. Krovem prostupuje osmihranný komín. Na jižní stranu věžovitě stavby navazuje krov střešní dřevěné nástavby sousedního domu. Krov tvoří plné a jalové vazby.*“ Krov objektu E je „*s plnými a jalovými vazbami se stojatými stolicemi.*“ Krov objektu F je „*tvořený plnými a jalovými vazbami s ležatými stolicemi a podélným zavětrováním ve formě ondřejských křížů. Plná vazba se skládá z vazného trámu, šikmých sloupků, vzpěrného trámu, hambálku a vzpěr.*“ Krov objektu G „*s plnými a jalovými vazbami s ležatou stolicí. Sloupky ležaté stolice se opírají do nadezděné koruny obvodového zdiva, do kterého vbíhá i kleština přidržující sloupky.*“

Objekt II. č. p. 2 je nepodsklepený zděný podélný dvoutrakt s příčnými jednotraktovými částmi. Střední jednopatrová část je kryta sedlovou střechou, dvoupatrové postranní věže bývaly ploché, JV věž poté nadezděna pultem přesahujícím na přístavu na dnes již nechráněné parcele p. č. 783. Střecha SZ schodišťové věže je z živického pásu na dřevěném bednění, stejný plášť je i na JV věži, resp. přístavbě. Střešní krytina na střední části je keramická taška typu bobrovka. Předložený projekt tento celý dům nad p. č. 782 označuje jako Objekt H – SO02. Krov střední části „*tvoří plné a jalové vazby s ležatými stolicemi přichycenými horizontálními pásky (kleštinami) do pozednic. Stolice jsou kotvené do vazných trámů.*“

Objekt III. č. p. 1 je částečně nepodsklepený zděný podélný jedno a dvoutrakt, zasazený do terénu. Postavený je na protáhlém, třikrát zalomeném půdorysu. Navazuje prvním objektem CH na objekt I. č. p. 228 – Objekt A. Jde o dvoupodlažní budovu, zakončenou sedlovými střechami s keramickou krytinou typu bobrovka cihlové barvy po celé jeho délce. Předložený projekt tento dům nad p. č. 785 označuje jako Objekty CH-L – SO03. Krovy objektů CH, I „*tvoří plné a jalové vazby, jedná se o stojatou stolicí. Plná vazba se skládá z vazného trámu, svislých sloupků, hambálků a vzpěr. Krokve jsou osazeny na hambálcích a krátkatech, které jsou uloženy na pozednicích.*“ Krov objektu J „*tvoří plné a jalové vazby, jedná se o stojatou stolicí. Plná vazba se skládá z vazného trámu, svislých sloupků, kleštin a vzpěr.*“ Krovy objektů K, L jsou vaznicové, „*tvořeny plnými a jalovými vazbami. Jedná se o ležatou stolicí s přichycenými horizontálními pásky (kleštinami) do pozednic.*“

Bývalý pivovar v Bílině je situován mimo středověké jádro města, v bezprostřední blízkosti zámku. Prošel složitým stavebně-historickým vývojem. Areál byl postaven v roce 1695, později byl upravován. Krovky pocházejí převážně z 2. pol. 19. stol., s druhotným využitím některých konstrukcí z 1. pol. 19. stol.

Komplex všech tří chráněných budov je po zámku nejvýznamnějším urbanistickým celkem v rámci historického jádra města, jehož je neoddělitelnou součástí a ve kterém má zcela nezastupitelnou úlohu. Jeho hodnotu spatřujeme především v hmotovém a architektonickém výrazu jednotlivých objektů, které spoluvytvářejí historický charakter uličního interiéru této části památkové zóny. Areál rovněž dokládá dlouhý a složitý technologický vývoj pivovarnického provozu od baroka přes druhou polovinu 19. století až po první polovinu 20. století, kdy dané odvětví procházelo radikálními změnami spjatými s průmyslovým pokrokem. Z jednotlivých stavebních etap zůstalo dodnes zachováno velké množství historicky cenných a nenahraditelných konstrukcí. Jednou z nich jsou i krovky, které v sobě nesou autenticitu a jsou pro areál charakteristické. Krovky obecně jsou nedílnou součástí stavby, a jako takové vypovídají o stavebním vývoji, tesařských postupech, ale například i o ekonomickém zázemí investora, který je nechal vystavět. Jejich zachování v co největší míře je jedním z cílů a předmětů ochrany státní památkové péče, protože jejich poškozením, či zničením, případně dezinterpretací by došlo k nenahraditelným škodám. Svou podobou a konstrukčním řešením jsou jednotlivé budovy, včetně krovů, nedocenitelným hmotným dokladem stavitelství od baroka až po moderní dobu.

Současný stavebně technický stav areálu je vinou absolutního zanedbání údržby velmi kritický. V současné době nejsou objekty využívány. V havarijním stavu je zejména střešní krytina. Aktuálně proběhla obnova štítové fasády, štítu a střechy „Objektu A“ (první od Pivovarského nám.), který je součástí „objektu I.“ č. p. 228, viz aktuální č. j. NPU-351/45949/2024, resp. MUBI 26155/2024 ze 14. 06. 2024. Zatékání zapříčinilo také degradaci dalších níže položených konstrukcí téměř v celém areálu. Krovky sedlových střech včetně krytin i podlah, které téměř nedovolují pohyb v podkroví, jsou v havarijním stavu. Dřevokaznou houbou a nadměrnou vlhkostí jsou napadeny části krovu, podlah, stropů, vertikálních nosných i nenosných konstrukcí. V některých částech došlo již k částečnému či celkovému kolapsu krovové konstrukce, zejména nad parní strojovnou a kotelnou. Pouze krytiny nad objekty I-L (nad většinou č. p. 1) se zdají být novější. Areál je přístupný jen v omezené míře, nedovolující bezpečný pohyb.

Městský úřad Bílina, odbor dopravy, životního prostředí a stavebního úřadu, jako orgán státní památkové péče ve smyslu ust. § 67 správního řádu vydává, po zjištění potřebných podkladů dle § 50 správního řádu, ve smyslu ust. § 14 odst. 4 památkového zákona tímto rozhodnutím závazné stanovisko, kdy výše popsaný záměr se dle § 14 odst. 3 památkového zákona považuje za **přípustný při dodržení následujících podmínek:**

1. Bude respektován již odsouhlasený postup oprav krovů a krytiny popsaný ve vyjádřeních, resp. závazných stanoviskách č. j. NPU-351/75138/2019 + MUBI 48098/2019 (č. p. 228), NPU-351/75141/2019 + MUBI 48086/2019 (č. p. 2), NPU-351/75465/2019 + MUBI 48080/2019 (č. p. 1) z 29. 10. 2019, NPU-351/57936/2024 + MUBI 30173/2024 ze 16. 07. 2024 a NPU-351/ 105089/2024 z 22. 11. 2024.

2. Dostane-li se rozsah požadovaného zásahu do krovů po provedeném průzkumu v návaznosti na sejmutí krytiny a laťování ad. nad rámec výměn vyznačených v přiložených výkresech krovu, bude tento záměr dále řešen v novém samostatném správním řízení.

#### **Odůvodnění:**

Dne 13.01.2025 přijal Městský úřad Bílina, odbor dopravy, životního prostředí a stavebního úřadu, jako orgán státní památkové péče žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému záměru. Ve stejný den bylo zahájeno řízení o žádosti. Oznámení o zahájení řízení nebylo shora nadepsaným správním orgánem vydáno, neboť dnem podání žádosti z hlediska správního řádu je řízení zahájeno a žadatel je jediným účastníkem tohoto řízení.

Dne 16.01.2025 shora nadepsaný správní orgán požádal Národní památkový ústav o jejich písemné vyjádření. Národní památkový ústav (dále jen také „NPÚ“) obdržel žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru dne 16.01.2025, toto je stvrzeno dokladem o převzetí (doručenkou), která je součástí spisu.

K záměru se písemně vyjádřil zástupce Národního památkového ústavu dne 05.02.2025 pod č. jednacím NPU-351/5125/2025 takto:

*Národní památkový ústav na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace konstatuje, že realizace navrhovaných prací není v rozporu se zájmem na ochranu výše uvedených kulturně historických hodnot v případě, že budou uloženy následující podmínky:*

1. Bude respektován již odsouhlasený postup oprav krovů a krytiny popsany ve vyjádřeních, resp. závazných stanoviskách č. j. NPU-351/75138/2019 + MUBI 48098/2019 (č. p. 228), NPU-351/75141/2019 + MUBI 48086/2019 (č. p. 2), NPU-351/75465/2019 + MUBI 48080/2019 (č. p. 1) z 29. 10. 2019, NPU-351/57936/2024 + MUBI 30173/2024 ze 16. 07. 2024 a NPU-351/105089/2024 z 22. 11. 2024.

2. Dostane-li se rozsah požadovaného zásahu do krovů po provedeném průzkumu v návaznosti na sejmutí krytiny a laťování ad. nad rámec výměn vyznačených v přiložených výkresech krovu, bude tento záměr dále řešen v novém samostatném správním řízení.

#### **Odůvodnění písemného vyjádření NPÚ:**

Mezi prioritní zájmy státní památkové péče patří maximální možné zachování autentické materie stavby, která vytváří základní hodnotu autenticity stavební památky a je elementárním faktorem její hodnotové kvalifikace. Při obnově je proto nutné respektovat nejen hmotu stavby, ale rovněž její konstrukce, materiálovou podstatu a provedení charakteristických detailů. Tyto požadavky jsou formulovány nejen v rámci ústavního pořádku ČR, ale rovněž vychází ze základních metodických dokumentů, které jsou uplatňované v soudobé památkové péči.

Bývalý pivovar v Bílině patří mezi nejvýznamnější stavby v rámci historického jádra města. Jeho stav je však havarijní a hrozí, že bez realizace navržených prací dojde k jeho další degradaci. Cílem památkové péče však je zachovat co možná největší množství z historických, urbanistických i kulturních hodnot této výše popsané památky. Všechny práce a úpravy na pivovaru by měly přinést zlepšení stavebně technického stavu objektu a napomoci tak návratu k jeho historickému/původnímu stavu. Z výše uvedeného vyplývá, že jakákoli ztráta z těchto hodnot by znamenala nenahraditelnou škodu na kulturním a historicko-architektonickém dědictví městské zástavby, tak nezacelitelnou jizvu v urbanismu historického jádra města. Předložená dokumentace je pouze zpodrobněním projektu, ke kterému se odborná složka SPP již vyjadřovala (viz podmínka č. 1). Nové podrobnosti v této Dokumentaci pro provedení stavby (DPS) byly doplněny v intencích předchozí schválené dokumentace, pouze s výjimkou náhrady požadovaných dřevěných kolíků za ocelové svorníky v místech svislých plátů vazných trámů, kde dřevěné kolíky staticky nevyhoví. V této části, na základě statického výpočtu doloženého k stávajícímu vyjádření, revokujeme předchozí rozhodnutí a práce považujeme za akceptovatelné, ale pouze ve stanoveném rozsahu, který nesmí být překročen. Z výše uvedených důvodů konstatujeme, že realizace záměru při respektování předcházejících vyjádření, resp. závazných stanovisek nebude mít negativní dopad na památkové hodnoty areálu.

Ad 1: Podmínka připomíná již odsouhlasené postupy oprav střech z předchozích vyjádření, jejich obsah nepozbyl platnosti a je třeba je respektovat, protože nenastaly žádné nové nám známé skutečnosti.

Ad 2.: Rozhodnutí o konkrétním rozsahu není možné ponechat na volném uvážení stavebníka či stavitele. Významné nové skutečnosti je třeba zanést do projektové dokumentace a znovu odborně posoudit, resp. projednat, ve správním řízení.

Žadatel byl ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu dne 06.02.2025 vyzván k seznámení s podklady. Dne 07.02.2025 žadatel zdejšímu správnímu orgánu písemně sdělil, že tohoto svého práva nevyužije.

### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí je možno, dle § 83 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat odvolání ke Krajskému úřadu v Ústí nad Labem, Odboru kultury a památkové péče prostřednictvím Městského úřadu Bílina, odbor dopravy, životního prostředí a stavebního úřadu – státní památková péče, a to do 15-ti dnů ode dne následujícího po dni prokazatelného doručení.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

„Otisk úředního razítka“

Markéta Ludwicková  
Stavební, právní I, památková péče

### **Přílohy:**

Odborné vyjádření NPU-351/75138/2019  
Odborné vyjádření NPU-351/75141/2019  
Odborné vyjádření NPU-351/75465/2019  
Odborné vyjádření NPU-351/57936/2024  
Odborné vyjádření NPU-351/ 105089/2024

Rozhodnutí č.j.MUBI 48098/2019  
Rozhodnutí č.j.MUBI 48086/2019  
Rozhodnutí č.j.MUBI 48080/2019  
Závazné stanovisko MUBI 30173/2024

### **Rozdělovník:**

Obdrží:

**FAPAL s.r.o. ,Stará Mostecká č.p.250/2, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice**

Na vědomí:

**Národní památkový ústav, Podmokelská č.p. 1/38,400 07 Ústí nad Labem  
Vlastní**