

Zápis ze 182. jednání Sboru expertů

8.1.2026



**Magistrát hlavního města Prahy
odbor památkové péče**

Přítomni:

Ing. arch. Martina Bártová
doc. Ing. arch. Michal Hexner, Csc.
JUDr. Tomáš Homola
Ing. arch. Jan Kasl
Mgr. Vojtěch Kašpar
doc. Ing. arch. Radek Kolařík
Mgr. Karel Ksandr
prof. Ing. arch. Ing. Zuzana Pešková, Ph. D

Omluveni:

Prof. akad. arch. Mikuláš Hulec
Ing. arch. Akad. Arch. Ir. Jiří Klokočka
Ph. D Ing. arch. Ondřej Šefců

Zapsala:

Ing. Ivana Síbrtová

Ověřil:

Ing. arch. Jan Kasl

Program

pro 182. zasedání Sboru expertů dne 8.1.2026

1. Odstranění objektů a novostavba - ZIRKON

č. p. Sokolovská 366 na parc. č. 307 a č. p. 131 (uliční objekt) na části parc. 306, Sokolovská 84 a 86, Praha 8 – Karlín

Památková zóna: Karlín

Dokumentace: studie novostavby + SHP stávajícího objektu a technický stav objektu

Přizváni: Lincoln Europe s.r.o.; CMC Architects

2. Odstranění tří uličních objektů a novostavba bytových domů na jejich místě - SOUBOR Smíchov Etapa 2

č. p. 36, 520 a 308, k. ú. Smíchov, Nádražní 70, 68 a 66, Praha 5

Památková zóna: Smíchov

Dokumentace: studie, stavebně historické průzkumy tří objektů, posudek Kloknerova ústavu ČVUT

Přizváni: ECI ENGINEERING, TOMÁŠ ROSS, SMAA, s.r.o.,

3. Odstranění objektu v areálu bývalé spediční firmy Staňek a spol. a novostavba na jeho místě – Bytové domy s obchodním parterem U Nikolajky 2

parc. č. 2161, 2187, 2162, k. ú. Smíchov, U Nikolajky, Praha 5

spisová značka: S-MHMP 1268162/2025

Památková zóna: Smíchov

Dokumentace: studie, stavebně historický průzkum, podrobná fotodokumentace

Přizváni: CASUA, spol. s r.o, Ing. arch. Oleg Haman, Ing. arch. Jan Kyznar

4. Odstranění objektu a novostavba – Bytový dům Nusle

č. p. 262 na parc. č. 585 a parc. č. 584/2, k. ú. Nusle, Nuselská 24, Praha 4

Památková zóna: Nusle

Dokumentace: studie, stavebně historický průzkum

Přizváni: Ing. arch. Lukáš Ťupa, Lenka Struhárová

5. Různé

1. Odstranění objektů a novostavba „ZIRKON“ - č. p. Sokolovská 366 na parc. č. 307 a č. p. 131 (uliční objekt) na části parc. 306, Sokolovská 84 a 86, Praha 8 - Karlín

Památková ochrana území: Památková zóna Karlín

Stupeň dokumentace / vyřizuje referent: studie novostavby + nástavby u dvorních objektů, spojovacího krčku a zastřešení dvora na parc. č. 306, SHP stávajícího objektu a technický stav objektu, doplněk stavebně-historického průzkumu uličního dvojdomu / Ing. Gabriela Tomasoni

Přizváni: Lincoln Europe s.r.o.; CMC Architects

Popis záměru:

Stav:

Dům č. p. 131 byl navržen jako cukrovarnická výrobní (rafinerie) stavitelem J. Ripotou v roce 1838, který navrhl atypické řešení průmyslového areálu. Parcela domu byla oproti běžným řadovým domům v bloku široká a hluboká. Uliční dvojdom byl jádrem výroby, konstrukčně byl převážně jednotraktový s dřevěnými vodorovnými konstrukcemi.

V r. 1892 kupuje nemovitost František Křížík a přestavbou celého areálu pověřuje karlínské velkostavitele Bohumila Štěrby a Aloise Špalka. Přestavba probíhá postupně, nejdříve jsou uliční domy adaptovány částečně na bytové, pak jsou drobné dvorní objekty rozšiřovány a nastavovány na skladové a výrobní. Po roce 1918 se navyšují uliční objekty o 2 patra, přičemž 4. NP je imitativní dle nižších a 5. NP vytvářelo za korunní římsou ustoupenou korunu s většími okenními otvory. V roce 1922 se sjednocují všechny dvorní parcely a dokončuje se navýšení dvorních objektů na 5 NP. V letech 1928–1989 jsou v objektech různé společnosti (Siemens, Elektrotechna, Tesla atd.) a jsou realizovány dílčí úpravy. V roce 1994 objekt pořízuje společnost Zirkon a dochází k přestavbě na kancelářský dům dle projektu arch. Aulického, tzn. přestavba dispozic uličního domu, odstranění jednoho domovního schodiště, vložení kancelářské dispozice, úprava parteru objektu se vstupy v celé délce domovní fronty, skleněné opláštění fasády, zastavění terasou v úrovni 1. NP ve dvoře, nástavba nejvyššího podlaží dvorních objektů.

Uliční domy č.p. 131 a 366 tvořily historicky a funkčně od počátku jediný provozní celek. Nyní jsou pětipodlažní s plochou střechou a celkovou výškou 21.5 m.

Návrh:

Záměr navrhuje odstranění uličního dvojdomu a na jeho místě realizaci moderně pojaté novostavby o celkové výšce 26,3 m a 26,8 m, odpovídající 8 NP, přičemž 7. a 8. NP je směrem do ulice ustupující ve sklonu sedlové střechy, směrem do dvora plochá střecha. Navrhovaná výška objektu odpovídá úrovni nového Karlína. Členění hmoty vrací místu rozdělení na dva domy, tedy původní parcelaci, a tím vhodnější integraci do stávající zástavby. U zachovalých řemeslných a uměleckořemeslných prvků se počítá s jejich transferem.

U dvorních objektů se předpokládá jejich rehabilitace, na místě současné nástavby nová moderní konstrukce, propojení objektů novým středovým krčkem, v zadní části parcely nový objekt s nižší podlažností. Na všech plochých střechách extenzivní zeleň. Navrácení původního členění a materiálového pojednání fasád včetně industriálních výplní a doplnění balkonů.

V 1.NP obchodní jednotky, ve dvoře se zahrádkami, za krčkem již parking. V 2. NP byty, ve dvoře za krčkem se zahrádkami. Dále pak byty.

Stanovisko NPÚ ÚOP PR: není

Diskuse:

Projektanti představili posun v projektu, prezentovali výsledek studií – stavebně technickými opatřeními není možné stávající objekt zajistit pro bytovou výstavbu, u stávajících dvorních objektů vzhledem k jejich vzdálenosti a odcloněním uličním objektem toto lze.

Realizace bytového využití zůstává jako zásadní požadavek pro investora i pro MČ. Z toho plyne i nadále požadavek/návrh na odstranění stávajícího uličního objektu. Dvorní objekty projekt navrhuje zachovat, pouze realizovat nové fasády zachovávající industriální vzhled stavby. Mezi dvorními objekty vzniká do poloviny veřejnosti přístupný dvůr – pasáž.

Garáže jsou umístěny jako v současnosti v 1.NP a polopatře se zachovaným vjezdem.

Sbor diskutoval nad předloženým záměrem.

Byl konstatován posun ku prospěchu projektu. Bylo kvitováno zachování dvorních industriálních křídel a oživení parteru.

Návrh usnesení:

Sbor souhlasí s předloženým záměrem.

Pro: 4, proti: 0, zdržel se: 4

Předseda hlasoval pro.

Odůvodnění:

Stavebník respektoval doporučení Sboru expertů ze dne 5.6.2025 a přepracoval záměr do předložené podoby, která zachovává obě dvorní budovy křídla B a C a pouze stavebně-technicky nevyhovující uliční objekt A nahrazuje novostavbou, která je členěna dle původní parcelace do 2 hmot (materiálově na fasádě).

Sbor expertů pozitivně hodnotí i umístění komerčních jednotek do části parteru vnitrobloku.

2. Odstranění tří uličních objektů a novostavba bytových domů na jejich místě – SOUBOR Smíchov Etapa 2

č. p. 36, 520 a 308, k. ú. Smíchov, Nádražní 70, 68 a 66, Praha 5

Památková ochrana území: Památková zóna Smíchov

Stupeň dokumentace / vyřizuje referent: povolení záměru, stavebně historické průzkumy tří objektů, posudek Kloknerova ústavu ČVUT / Ing. Pavlína Cihelková

Přizváni: ECI ENGINEERING, TOMÁŠ ROSS, SMAA, s.r.o.,

Popis záměru:

Část demolice: odstranění tří činžovních domů v ulici Nádražní v blízkosti viaduktu. Objekty mají 2-3 nadzemní podlažní se sedlovými střechami s podkrovním prostorem, zdobnými uličními fasádami a pavlačovými dvory. Domy byly vystavěny v polovině a v druhé polovině 19. století. V rámci všech tří objektů se dochovaly z jisté části konkrétní řemeslné prvky (okna, dveře, schodiště, zábradlí, dlažby ve veřejných interiérech, zdobná profilace štukových fasád, pavlače).

V posudcích Kloknerova ústavu jsou nosné konstrukce domů hodnoceny jako dožilé a nezpůsobilé pro další dlouhodobé využívání, posudky poukazují na dlouhodobě neudržovaný stav, kdy se obnova jeví jako neúměrně nákladná a nevhodná.

Část novostavba: na místě odstraněných domů má vzniknout novostavba bytových domů se 2 podzemními a s 8 nadzemními podlažími s plochou střechou, vrchní podlaží jsou ustoupená. Novostavby jsou navrženy jako tři hmoty nárožního celku mezi nově propojenou ulicí a viaduktem. Objekty drží uliční čáru a jsou členěny okenními otvory, lodžie, rizality a ustoupením ve vrchní části stavby. Fasády jsou kombinovány v kvalitním obkladu, dekorativní omítkou a klasickou, okna a dveře a fasádní zámečnické prvky z hliníku odstín povrchu antracit.

Stanovisko NPÚ ÚOP PR: není

Diskuse:

Projektanti analyzovali vývoj území, výsledky SHP a statických posudků Kloknerova ústavu, na základě čehož došli k závěru, že náhrada stávajících objektů novostavbami je výhodnější a současně se podaří dotvořit městský blok. Představili navržený urbanistický koncept, zobytnění ulice pro veřejnost, materiály fasád, které by se měly stát novou hodnotou. Součástí projektu je jako přidaná hodnota revitalizace parku naproti přes Nádražní a úpravy objektu zahrnující provoz Zdravotnické záchranné stanice HMP.

Sbor diskutoval nad předloženým záměrem.

Bylo zdůrazněno, že stávající objekty jsou svědectvím rozvoje Smíchova a představují poslední zbytky jeho periferní zástavby. Jednalo by se také o precedent z pohledu množství odstraňovaných objektů na území památkové zóny. Architektura novostaveb se nijak nesnaží zachovat genia loci, může být realizována kdekoliv.

Většina se shodla na tom, že novostavby žádným způsobem nereflektují původní zástavbu lokality v památkové zóně a nepředstavují takovou novou kvalitu, která by odůvodňovala odstranění tří stávajících objektů.

Návrh usnesení:

Sbor souhlasí s předloženým záměrem.

Pro: 3, proti: 5, zdržel se: 0

Odůvodnění:

Sbor expertů se neztotožnil se záměrem na náhradu tří objektů u Nádražní ulice novostavbou dvou bytových domů z důvodu nenaplnění deklarovaných snah o zachování posledních pozůstatků stavebního vývoje Smíchova alespoň formou zachování historické stopy v novostavbě.

3. Odstranění objektu v areálu bývalé spediční firmy Staňek a spol. a novostavba na jeho místě – Bytové domy s obchodním parterem U Nikolajky 2

parc. č. 2161, 2187, 2162, k. ú. Smíchov, U Nikolajky, Praha 5

Památková ochrana území: Památková zóna Smíchov

Stupeň dokumentace / vyřizuje referent: studie, stavebně historický průzkum, podrobná fotodokumentace / Ing. Pavlína Cihelková

Přizváni: CASUA, spol. s r.o, Ing. arch. Oleg Haman, Ing. arch. Jan Kyznar

Popis záměru:

Část demolice: odstranění objektů v areálu bývalé spediční firmy František Staněk a spol. č.p. 912 a 957, U Nikolajky 9 a 11 na Smíchově. Objekty konírny, hal a garáží byly vystavěny v letech 1896, 1925. Objekty jsou maximálně dvoupodlažní s nízkými sedlovými a pultovými střechami, výplně otvorů jsou převážně nepůvodní (vyjma kruhového okna ve štítu č.p. 957 a pravděpodobně jemně členěných oken ve dvoře nad garážemi a na severním průčelí objektu č.p. 957) a stejně tak se nedochovala původní povrchová úprava fasád (režné zdivo a hrubozrnné probarvené omítky), členění fasád se vesměs dochovalo. Dochované jsou stájové klenby, schodiště a část zábradlí, kamenné konzoly nesoucí stropní trámy a vazníkové krovy v interiéru. Objekty jsou doposud pronajímány a jsou v odpovídajícím – funkčním stavebně technickém stavu.

Část novostavba: na místě odstraněných objektů má vzniknout novostavba bytových domů směřujících do ulice Na Březince, na parc.č. 2187, 2161, 2162, celý pozemek bude zastavěn a vyplněn 1 podzemním podlažím pro parkování, novostavba bude rozdělena na dva objekty s dvorními křídly a veřejně přístupným dvorem s ozeleněnými střechami. Objekty budou ve svahu a budou mít 5 a 6 nadzemních podlaží do ulice poslední podlaží jsou vždy ustoupená. Po výšce budou objekty členěny na parterovou část, běžná podlaží a ustoupená podlaží. Běžná podlaží budou tvořena kombinací klasické a strukturální omítky světlé barvy. Parter bude tvořen z litého teraca, ustupující podlaží budou odlišena obkladovými pásky. Na fasádě kontrastují tmavší rámy oken. Okna v parteru a zábradlí oken budou tvořeny barevným plechem zlatavé a modro-stříbrné barvy. Zábradlí bude tvořeno zámečnickými prvky a bude mít vyřezávaný motiv symbolizující balíky, jako odkaz na původní spediční areál.

Stanovisko NPÚ ÚOP PR: není

Diskuse:

Ing. arch. Martina Bártová oznámila, že zpracovávala SHP a nebude se proto účastnit projednávání a opustila místnost.

Projektanti představili záměr, vývoj území, výsledky SHP objektů navržených k odstranění, prověření zastavěnosti bloku, které je v souladu s okolím, návrh příčné průchodu územím (požadavek MČ vzhledem k blízkosti školy), návaznost na 1. etapu odsouhlasené úpravy bloku.

Sbor diskutoval nad předloženým záměrem. Shodl se na tom, že předložená studie respektuje hodnoty dané části památkové zóny, novostavby navazují na již odsouhlasenou 1. etapu úprav lokality a jsou adekvátní náhradou odstraňovaných objektů.

Návrh usnesení:

Sbor souhlasí s předloženou studií.

Pro: 7, proti: 0, zdržel se: 1

Odůvodnění:

Sbor expertů souhlasí s realizací novostavby bytového domu – 2. etapa areálu U Nikolajky – Na Březince, čímž dojde k dokončení stavebního vývoje území bývalého „špeditérství“ s halami, kdysi povolenými jako dočasné stavby. 1. etapa staveb v areálu U Nikolajky – Na

Březince byla již kladně projednána na OPP. Záměr přináší průchod blokem pro snazší přístup k základní škole.

4. Odstranění objektu a novostavba – Bytový dům Nusle. č. p. 262 na parc. č. 585 a parc. č. 584/2, k. ú. Nusle, Nuselská 24, Praha 4

Památková ochrana území: Památková zóna Nusle

Stupeň dokumentace / vyřizuje referent: odstranění stávající stavby a studie novostavby + SHP stávajícího objektu, zaměření / Mgr. Eliška Kokinová

Přizváni: Ing. arch. Lukáš Ťupa, Ing. arch. Martin Uličný, Ing. arch. Michael Svatoš, Ing. Lenka Struhárová

Popis záměru:

Stav:

Plány k domu č.p. 262 podepsány Františkem Tůmou 1896. Dům ukončuje řadovou výstavbu (SZ navazující historická zástavba byla demolována v 70. letech 20. století), dvorní přístavba pochází z 20. let 20. století.

Zásadní stavební úpravy interiéru i exteriéru proběhly roku 1992, kdy došlo k přestavbě pro banku (nový krov, zásahy do interiéru i fasády a štítové stěny moderním velkoformátovým prosklením do úrovně 2. NP a ve štítu v úrovni 5. a 6. NP). Dochovány jsou hmoty fasád – nikoli výzdoba, v interiéru jsou z původních prvků dochovány neckové klenby vstupní haly a domovního schodiště. Hmota schodiště je původní, zábradlí nikoli, veškeré výplně a povrchy v domě jsou novodobé. Podlažnost stavby je 1. PP - 5. NP (půdní vestavba), střecha je sedlová, dvorní příčné křídlo bylo opakovaně stavebně upravováno. Dvůr zde reálně neexistuje, plocha je 100 % zastavěna. Dům je nyní využíván čistě pro nebytové účely.

Na sousední parc. č. 584/2 se nachází proluka se soukromým parkovištěm v majetku žadatele.

Návrh:

Záměr navrhuje odstranění původní stavby a na místě obou řešených parcel výstavbu nového bytového domu s komerčním parterem a parkingem v suterénech.

Podlažnost 2. PP až 8. NP, konstrukce ŽB, fasády řešeny ve dvou, resp. tří architektonicky odlišných hmotách – při sousedním č. p. 263 a v krajní pozici proluky směrem do vnitrobloku cihlové fasády a velkoformátová okna (v parteru ul. Nuselská 2 vjezdy do garáží a hlavní vstup), nárožní hmota celoprosklená s předstupujícím ŽB rastrem, který převyšuje ustoupené nároží, směrem do ulice je poslední podlaží ustupující, směrem do proluky je navržena nižší hmota o 4 NP, kdy 4. NP je ustupující a pouze na části půdorysu. Střechy vegetační extenzivní/kačírek, částečně terasy. 100% zástavba pozemku, pouze od 1. NP výše směrem do proluky cca 2 m široký chodník

Stanovisko NPÚ ÚOP PR: není

Diskuse:

Projektanti představili záměr: vývoj území, výsledky SHP včetně doplnění procentuálního vyhodnocení původnosti stávajících konstrukcí (původních 30 %) a návrh novostavby v proluce, která reflektuje okolní blokovou zástavbu z jedné strany, z druhé strany výškový panelový dům. Novostavba má ustoupená podlaží, nahoře rohového objektu je rámová konstrukce.

Sbor diskutoval nad předloženým záměrem. Konstatoval, že objekt navržený k odstranění není hodnotný. Byl vznesen dotaz k nezbytnosti rámové konstrukce na rohovém objektu. Sbor se shodl na tom, že předložený záměr objemově navazuje na okolní zástavbu a je v dané lokalitě možný.

Návrh usnesení:

Sbor souhlasí s předloženou studií.

Pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0

Odůvodnění:

Sbor expertů konstatoval, že současná zástavba předmětných parcel může být nahrazena kvalitní soudobou architekturou. Poškození domu čp. 262 poslední stavební úpravou na konci 90. let 20. století a stavbou výškového panelového domu na pozemcích parc. č. 581, 582, k.ú. Nusle, již natolik poškodilo hodnoty památkové zóny, že právě novostavba v soudobém architektonickém provedení by mohla přispět ke zlepšení estetiky a výrazu daného místa. Sbor expertů doporučuje v rámci dalšího projednávání řešit detaily fasádních prvků.

Různé

Ředitel odboru krátce informoval o návrhu nového stavebního zákona a jeho dopady na činnost OPP.

K zápisu ze 181. jednání nebyla uplatněna žádná námitka.