

**Zápis ze 164. jednání Sboru expertů**

**1. 4. 2021**



**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. Karel Ksandr  
doc. Ing. arch. Radek Kolařík  
prof. Ing. arch. Ing. Zuzana Pešková, Ph.D  
Ph.D Ing. arch. Ondřej Šefců

**Omluveni:**

Prof. akad. arch. Mikuláš Hulec  
Mgr. Vojtěch Kašpar  
Ing. arch. Akad. Arch. Ir. Jiří Klokočka  
Ing. Petr Macek

**Zapsala:**

Ing. Ivana Síbrtová

**Ověřil:**

doc. Ing. arch. Radek Kolařík

## Program

pro 164. zasedání Sboru expertů dne 1. 4. 2021

---

### 1. Revitalizace osady Budánka

parc. č. 4463, 4464 – č. p. 138, 4517, 4518/1, 4518/2 - č. ev. 115, 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/7, 4547/8, 4540, 4541, 4534 – č.p. 134, 4530 – bez č.p., č. ev., 4532/2, 4532/1, 4547/1, 4547/2, 4547/3, 4509/2, 4820, 4821, 4830/7, 4383/2, 4830/11, 4830/12, 4830/13, k. ú. Smíchov, Praha 5

Památková zóna osada Budánka

Dokumentace: manuál obnovy

Přizváni: Lennox architekti s.r.o., zástupe Městské části Praha 5

### 2. Dům Radost, stavební úpravy, přístavba, nástavba a změna funkčního využití - pokračování

č. p. 1800, 1839, 1840 na parc. č. 169, 170, 171, 173, 174 a parc. č. 168, 175/1, 175/2, 4336/1, 342, k. ú. Žižkov, náměstí Winstona Churchilla, Praha 3

Památková zóna Vinohrady, Žižkov, Vršovice

Dokumentace: DUR+ SHP

Přizváni: QARTA ARCHITEKTURA a zástupce investora

### 3. Demolice objektu č.p. 18, k.ú. Karlín, Pobřežní 16, Praha 8 + novostavba kancelářské budovy „Vydrovka office park“ - pokračování

Památková zóna Karlín

Dokumentace: SHP stávajícího objektu + studie novostavby

Přizváni: Vydrovka Office Center, s.r.o. + ICKH, a.s. a PATA + FRYDECKÝ

Přizváni: Vydrovka Office Center, s.r.o. + ICKH, a.s. a PATA + FRYDECKÝ ARCHITEKTI s.r.o.

### 4. Odstranění objektu rodinného domu a novostavba -

č. p. 2194, na parc. č. 3402, k. ú. Vršovice, Benešovská 38, Praha 10

Památková zóna Vinohrady, Žižkov, Vršovice

Dokumentace: bouracích prací + SHP, Závěrečná zpráva z mykologického průzkumu, závěrečná zpráva z pasportizace a azbestového průzkumu, Expertní zpráva –

Kloknerův ústav; hmotová studie

Přizváni:

### 5. Různé

## 1.

**Předmět jednání: Revitalizace osady Budánka a přilehlého okolí** - parc. č. 4463, 4464 – č. p. 138, 4517, 4518/1, 4518/2 - č. ev. 115, 4547/4, 4547/5, 4547/6, 4547/7, 4547/8, 4540, 4541, 4534 – č.p. 134, 4530 – bez č.p., č. ev., 4532/2, 4532/1, 4547/1, 4547/2, 4547/3, 4509/2, 4820, 4821, 4830/7, 4383/2, 4830/11, 4830/12, 4830/13, k. ú. Smíchov, Praha 5

**Památková ochrana území:** Památková zóna Budánka a ochranné pásmo památkové rezervace v hl. městě Praze

**Stupeň dokumentace:** Manuál revitalizace Budánek, není podáno

**Prizváni:** Lennox architekti s.r.o., zástupe Městské části Praha 5

### Popis záměru:

#### Historie

Budánka jsou bývalá dělnická kolonie. Na místě vinice ve svahu nad Motolským potokem ji mezi lety 1800-40 postavili dělníci z blízkého pískovcového lomu. Osada měla okolo 20 domků (i mlýn) a někdy prý i 300 obyvatel. Vesnici postupně pohltilo rozvíjející se město, ze strany ulice Plzeňské pak byla ukrytá za velkým činžovním blokem. Ten byl zbourán v 50. letech 20.století při rozšiřování ulice. V 80. letech 20. století byly téměř všechny domy od majitelů vykoupeny a na jejich místě měl být postaven mnohapatrový panelový dům. V roce 1991 byla Budánka vyhlášena vesnickou památkovou zónou. Opuštěné domy však rychle chátrají. V roce 2006 bylo z důvodu plánovaného developerského projektu strženo osm vnitřních domů kolonie (projekt následně realizován nebyl).

#### Současnost

Dnes jsou tři objekty v osobním vlastnictví, obývané po celou dobu. V roce 2016 byly nově zastřešeny čtyři zachované objekty a byl zrekonstruován objekt bývalého Koloniálu. V současné době jsou realizovány inženýrské sítě pro celou kolonii. Jsou odkrývány ruiny stržených domů a rekonstruovány tři hlavní schodiště a opěrné zdi.

#### Revitalizace

V roce 2018 byl zpracován koncept Manuálu revitalizace Budánek, ten je v současnosti dopracováván. Stěžejním pro řešení osady bude nově přeuspořádaná křižovatka ulic Plzeňská, Nad Zámečnicí a z ní ústící ulice U Zámečnice, které se po letech vrátí do původní stopy. Spolu s odhalením Motolského potoka vytvoří nový rámec pro přechod mezi městským a vesnickým rázem. Základní stanovené principy mají vést především k doplnění struktury, která se má přiblížit původní značné hustotě. Ta může být naplňována, při veškerém respektu k historické vrstvě, i dostavbami současného charakteru, tak aby byl umožněn nový život Budánek. Minimální odstupy domů, vysoké opěrné zdi, zídky a ploty dvorů se stanou nástroji pro jasné definování privátních prostor od veřejných. Drobné měřítko, pestrost, sevřenost, prostupnost a živelnost jsou určujícími parametry Budánek. Celková plocha řešeného území je 17,55 ha (obsahuje i parc .č. mimo památkovou zónu)

### Diskuze:

Byl představen záměr revitalizace včetně historického vývoje osady. Zástupce městské části shrnul přístup MČ Praha 5 k tomuto problému. Byla zmíněna zpracovaná Studie Motolského údolí, ve které je uvažováno otevření Motolského potoka na třech místech, jedno z nich se nachází pod Budánkami. Limitou otevření je především objem průtoku v přívalových deštích.

Členové Sboru ocenili kvalitu představeného materiálu, včetně úvahy o otevření Motolského potoka. Shodli se na tom, že dostavby jsou na území osady možné, ale je potřeba stanovit jejich objemové a materiálové limity. Nová architektura by měla být kontextuální, nemělo by se jednat o historizující napodobeniny původního stavu.

**Návrh usnesení:**

Sbor souhlasí s předloženým záměrem revitalizace.

Pro: 7, proti: 0, zdržel se: 1.

**Odůvodnění:**

Sbor považuje předložený přístup k problému revitalizace Osady Budánka za správný, zásadní bude stanovení pravidel pro novou zástavbu.

**2.**

**Předmět jednání: Dům Radost - stavební úpravy, přístavba, nástavba a změna funkčního využití - č. p. 1800, 1839, 1840 na parc. č. 169, 170, 171, 172, 173, 174 a parc. č. 168, 175/1, 175/2, 4342, 4336/1, k. ú. Žižkov, náměstí Winstona Churchilla 2, 1 a 3, Praha 3**

**Památková ochrana území:** památková zóna Vinohrady, Žižkov, Vršovice, č. p. 1800, 1839, 1840, parc. č. 169, 170, 171, 172, 173, 174, k.ú. Žižkov, jsou nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod r. č. ÚSKP 40245/1-1327 – Všeobecný penzijní ústav – areál

**Stupeň dokumentace / spisová značka / vyřizuje referent:** není podáno

**Přizváni:** QARTA ARCHITEKTURA

**Navazuje na minulé zasedání Sboru.**

Byla představena dokumentace, doplněná a upřesněná na základě požadavků z předchozího jednání Sboru.

**Diskuze:**

V diskusi zaznělo, že míra zásahů je již srozumitelná. Je třeba mít neustále na paměti, že koncepci je třeba přizpůsobit památce a ne naopak.

Byly diskutovány především nástavby křídel objektu – směrem do Seifertovy ulice a do ulice U Rajské zahrady, dále pak možnosti zástavby dvorů.

K navrženým zásahům do fasády byla doložena detailní zpráva Kloknerova ústavu o stavu fasády – je navrhována identická replika.

Sbor se dohodl na rozdělení hlasování, a to, že bude hlasovat samostatně ke čtyřem tématům.

**1) Nástavba křídla do ulice U Rajské zahrady****Návrh usnesení:**

Sbor souhlasí s předloženým záměrem:

Pro 6, proti: 0, zdržel se: 2.

**Odůvodnění:** Nástavba zásadně neovlivňuje hmotovou konfiguraci celého objektu. Rozšíření funkce bydlení je zde vhodné.

## **2) Nástavba křídla do Seifertovy ulice**

### **Návrh usnesení:**

Sbor souhlasí s předloženým záměrem:

Pro: 5, proti: 2, zdržel se: 1.

**Odůvodnění:** Nástavba do Seifertovy ulice vychází z původního návrhu, který byl SRK snížen na dnešní tři podlaží zřejmě i proto, že Seifertova tehdy neměla charakter městské třídy jako dnes, a dostavba dvou podlaží nepoškozuje kompozici hmot stávající stavby. Dostavba dvou podlaží nepůsobí nepříznivě ani v rámci příčného profilu ulice Seifertovy. Sbor však doporučuje zvážit možnost repliky fasády dvou spodních podlaží - nově navrhované striktně pásové okno mění proporce fasády.

Ing. arch. Ondřej Šefců uplatnil k odůvodnění tohoto bodu odlišné stanovisko:

*„Nesouhlasím s textem výše uvedeného odůvodnění v tom smyslu, že původní návrh penzijního ústavu byl SRK snížen na tři patra zřejmě i proto, že Seifertova (Karlova) ulice tehdy neměla charakter městské třídy. Karlova třída tvořila ve 30. letech jednu z páteřních tříd nově postaveného Žižkova, byla zde vedena tramvajová trať a hmotová struktura navazující zástavby protilehlé strany ulice byla tehdy zcela jasně zformována. Zásah regulační komise je tedy, dle mého soudu, třeba chápat jako oprávněný ve smyslu vyrovnání hmot starší zástavby a nově vloženého "žižkovského mrakodrapu".*

## **3) Zachování současné nivelety (vlny) terénu ze strany nám. Winstona Churchilla**

### **Návrh usnesení:**

Sbor souhlasí s předloženým záměrem:

Pro: 7, proti: 0, zdržel se: 1.

**Odůvodnění:** Je třeba dodržet stávající úroveň jak horizontální, tak vertikální včetně současné terénní vlny, z důvodu zachování památkové hodnoty vstupní fasády včetně ponechání odsazení rizalitu s volným přízemím a otevřenosti objektu a členění hmoty do náměstí Winstona Churchilla. Vestavba sálu do podzemí je při respektování terénu v tomto kvadrantu možná, naopak severní kvadrant by neměl být vyplněn do úrovně vstupního podlaží.

## **4) Zástavba dvorů směrem ke stadionu FK Viktoria Žižkov**

### **Návrh usnesení:**

Sbor souhlasí s předloženým záměrem:

Pro: 7, proti: 0, zdržel se: 1.

**Odůvodnění:** Jedná se o přijatelné využití utilitárního prostoru nepoškozující hodnoty kulturní památky novým využitím. Podmínkou bude detailní návrh tvarování fasády a střechy.

### 3.

**Předmět jednání:** novostavba kancelářské budovy „Vydrovka office park“, za předpokladu demolice objektu č.p. 18, k.ú. Karlín, Pobřežní 16, Praha 8

**Památková ochrana území:** Památková zóna Karlín

**Stupeň dokumentace / spisová značka / vyřizuje referent:** studie novostavby + SHP stávajícího objektu / S-MHMP 1952700/2020 / Ing. Cihelková

**Přizváni:** Vydrovka Office Center, s.r.o. + ICKH, a.s. a PATA + FRYDECKÝ ARCHITEKTI s.r.o.

#### **Navazuje na minulé zasedání Sboru.**

Byla představena dokumentace upravená na základě požadavků z předchozího jednání Sboru. Objekt snížen o cca 0,5 m, předloženy 3 varianty řešení uliční fasády. Zastavěnost prostoru zůstává beze změny. V interiéru novostavby nově umístěn původní prvek – kandelábr se schodištěm.

#### **Diskuze:**

Pokračovalo projednávání záměru z minulého zasedání Sboru, byly uvedeny souvislosti stavby, vazba na okolí, předloženy varianty vzhledu fasády, doplněny dálkové pohledy.

V diskuzi zaznělo, že vzhled novostavby je již adekvátní místu.

#### **Návrh usnesení:**

Sbor souhlasí s demolicí stávajícího objektu a návrhem novostavby dle předložené studie a při dopracování návrhu vzhledu fasády doporučuje vycházet z varianty 2 nebo 3.

Pro: 5, proti: 2, zdržel se: 1.

**Odůvodnění:** Stávající objekt nepředstavuje mimořádně hodnotnou stavbu architektury původního Karlína. Opakovaně předložený návrh novostavby respektuje pravidla uplatňovaná při dostavbě bloku. Ponechává náznak dvou dvorních atrií, snižuje římsu a variantním řešením uliční fasády odstraňuje vytýkanou monotónnost prosklených ploch. Sbor podporuje zachování a uplatnění autentických prvků v novostavbě.

Jednání opustil Mgr. Karel Ksandr

### 4.

**Předmět jednání:** Odstranění vily č. p. 2194, na parc. č. 3402, k. ú. Vršovice, Benešovská 38, Praha 10 + záměr novostavby

**Památková ochrana území:** Památková zóna Vinohrady, Žižkov, Vršovice

**Stupeň dokumentace / spisová značka / vyřizuje referent:** bouracích prací + SHP, Závěrečná zpráva z mykologického průzkumu, závěrečná zpráva z pasportizace a azbestového průzkumu, Expertní zpráva – Kloknerův ústav; hmotová studie

**Přizváni:** basepoint s.r.o., Jitka Dudová, Jakub Volka

#### **Popis záměru:**

**Část demolice:** stavba navržená k odstranění „Vila Prof. MUDr. Vladimíra Slavíka“ byla projektována a realizována firmou Architekt a stavitel V. a F. Beneš v letech 1929 – 31. Dům se zděnou konstrukcí má zhruba čtvercový půdorys, je řešen jako přízemní stavba s částečnou půdní vestavbou v mansardové střeše.

Na severní fasádě vystupuje z líce fasády předsazený otevřený portikus s dvojicí stylizovaných dórských sloupů, které podpírají balkón přístupný vikýřem s trojúhelným štítem. Na jižní fasádě vystupuje z líce půlkruhová prosklená zimní zahrada, nahoře s terasou přístupnou shodně řešeným vikýřem jako na severní straně. Uměleckohistorické hodnoty jsou zejména – přísně symetrická neoklasicistní dispozice, hmotové a výškové členění objektu, vstupní portikus, výplně otvorů (v 1. NP s venkovní dřevěnou roletou), mansardové vikýře s trojúhelnými a segmentovými štíty, cylindrický skleník s komponovaným schodištěm do zahrady, členění oken a dveří skleníku, původní materiály atd. V interiéru dochovány částečně původní výplně s dekorativní obložkou, kazetový strop, dřevěný obklad v hale. Dům je bez novodobých úprav, od roku cca 2011 neobýván.

Část novostavba: bez bližší specifikace, pouze hmotové řešení, mansardová střecha.

**NPÚ HMP PR** demolici vily vyhodnotilo v rozporu se zájmem ochrany kulturních hodnot již v roce 2012, MHMP OPP následně vydal souhlasné stanovisko, které MK změnilo na nepřipustné.

#### **Diskuze:**

Zástupci majitele představili záměr. Byly uvedeny souvislosti stavebního vývoje objektu, vyhodnocen stav objektu na základě předložených posudků. Dům je vybydlen a obsazují ho bezdomovci. Sanační zásah je z pohledu majitele a architektů považován za horší variantu než odstranění stavby a výstavba nové hodnotné stavby. Následně byl představen záměr novostavby – hmota novostavby, půdorys zvětšený o 25%, zatím není úplně jasná podoba novostavby. Je počítáno s kombinací bytové funkce s drobnou administrativou nebo službami. V této souvislosti byl zmíněn problematický přístup, vjezd na pozemek.

V diskusi zaznělo, že dlouhodobá špatná údržba objektu směřuje k jeho demolici. Členové Sboru se shodli na tom, že vila se nachází ve stabilizovaném prostředí rezidenční čtvrti, které představuje hodnotu těchto lokalit, a sama stavba je hodnotným dokladem vilové zástavby první republiky. Nebylo ani předloženo srozumitelné řešení náhrady novostavbou, které by umožnilo se k ní vůbec vyjádřit.

#### **Návrh usnesení:**

Sbor nesouhlasí s demolicí stávajícího objektu.

Pro: 7 proti: 0, zdržel se: 0

#### **Odůvodnění:**

Špatný technický stav objektu neodůvodňuje odstranění objektu, který vykazuje památkové uměleckořemeslné hodnoty, jako je: hmotové a výškové členění objektu, rozvrh jednotlivých průčelí, portikus s dvojicí neoklasicistních sloupů a balkónem, cylindrický skleník s konkávně komponovaným schodištěm do zahrady, mansardová střecha s vikýři, neoklasický trojúhelníkový štít v průčelí do ulice. Tyto definované hodnoty nepominuly špatným technickým stavem. Jednotlivé stavební prvky je možné obnovit. Sbor proto doporučuje rekonstrukci objektu.

**K zápisu ze 163. jednání nebyla uplatněna žádná námítka.**