

---

# **MĚSTSKÝ PROGRAM REGENERACE**

# **X**

## **MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10**

**2025**

---

**ZPRACOVAL**

Mgr.Ing.arch. Jan Vašek  
garant památkové péče MČ Praha 10

## OBSAH

1.	ÚVODNÍ VÝCHODISKA MP RMPZ	4	9.1.2.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40763/1-1669	63	10.1.	PODKLADY NEPRÁVNÍ POVAHY A LITERAURA	76
1.1.	POŽADOVANÝ OBSAH	4	9.1.3.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 100586	63	10.2.	PRÁVNÍ PODKLADY	76
1.2.	SHRNUTÍ OBSAHU	5	9.1.4.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 100709	63			
2.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O MPZ NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10	6	9.1.5.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 100935	64			
2.1.	VÝVOJ SLEDOVANÉHO ÚZEMÍ	6	9.1.6.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40772/1-1674	64			
2.2.	PODSTATA SLEDOVANÉHO ÚZEMÍ	6	9.1.7.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40767/1-1672	64			
3.	SKLADBA MPZ NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10	8	9.1.8.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40770/1-1673	64			
3.1.	ZNAMY NEMOVITÉHO SOUBORU	8	9.1.9.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40757/1-1666	64			
3.2.	TŘÍDĚNÍ OBJEKTŮ	8	9.1.10.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40763/1-1669	64			
3.3.	POVAHA PAMÁTKOVÝCH HODNOT	8	9.1.11.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40759/1-1667	64			
3.3.1.	NEMOVITÉ OBJEKTY PROHLÁŠENÝCH KP	9	9.1.12.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40761/1-1668	64			
3.3.2.	NEMOVITÉ OBJEKTY PAMÁTKOVĚ PODSTATNÉ	9	9.1.13.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41336/1-2041	65			
3.4.	VÝKRESOVÝ DOPROVOD I	10	9.1.14.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41471/1-2125	65			
4.	KP VE SVĚŘENÉ SPRÁVĚ MČ PRAHA 10	11	9.1.15.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41489/1-2136	65			
5.	KP MIMO SVĚŘENOU SPRÁVU MČ PRAHA 10	18	9.1.16.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 44564/1-2143	65			
6.	NEMOVITÉ OBJEKTY PAMÁTKOVĚ PODSTATNÉ	38	9.1.17.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 47348/1-2151	65			
7.	HODNOCENÍ MPZ NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10	56	9.1.18.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41540/1-2171	65			
7.1.	DEMOGRAFICKÉ HODNOCENÍ	56	9.1.19.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 12890/1-2206	65			
7.1.1.	CELOMĚSTSKÉ HLEDISKO	56	9.1.20.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 107198	65			
7.1.2.	HLEDISKO ÚZEMÍ MČ PRAHA 10	56	9.2.	NÁVRHY ZÁSAHŮ NA NECHRÁNĚNÝCH OBJEKTECH	65			
7.2.	DOPROVODNÉ ÚDAJE	56	9.2.1.	OBNOVA OBJEKTU Č. 1	65			
7.2.1.	STAVEBNÍ VÝROBA	56	9.2.2.	OBNOVA OBJEKTU Č. 2	65			
7.2.2.	SOCIÁLNÍ SKLADBA	57	9.2.3.	OBNOVA OBJEKTU Č. 3	66			
7.3.	HODNOCENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	57	9.2.4.	OBNOVA OBJEKTU Č. 4	66			
7.3.1.	HODNOTY ÚZEMÍ DLE ÚPP (ÚAP)	57	9.2.5.	OBNOVA OBJEKTU Č. 5	66			
7.3.2.	LIMITY ÚZEMÍ DLE ÚPP (ÚAP)	58	9.2.6.	OBNOVA OBJEKTU Č. 6	66			
7.3.3.	PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN	58	9.2.7.	OBNOVA OBJEKTU Č. 7	66			
7.4.	HODNOCENÍ SWOT	59	9.2.8.	OBNOVA OBJEKTU Č. 8	66			
7.5.	VÝKRESOVÝ DOPROVOD II	60	9.2.9.	OBNOVA OBJEKTU Č. 9	66			
8.	ZÁMĚRY MP RMPZ	61	9.2.10.	OBNOVA OBJEKTU Č. 10	66			
8.1.	HLAVNÍ ZÁSADY ZÁMĚRŮ MP RMPZ	61	9.2.11.	OBNOVA OBJEKTU Č. 11	66			
8.2.	PŘEDPOKLADY ZÁMĚRŮ MP RMPZ	61	9.2.12.	OBNOVA OBJEKTU Č. 12	67			
9.	NÁVRHY MP RMPZ	63	9.2.13.	OBNOVA OBJEKTU Č. 13	67			
9.1.	NÁVRHY ZÁSAHŮ NA OBJEKTECH KP	63	9.2.14.	OBNOVA OBJEKTU Č. 14	67			
9.1.1.	OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40768/1-1676	63	9.2.15.	OBNOVA OBJEKTU Č. 15	67			
			9.2.16.	OBNOVA OBJEKTU Č. 16	67			
			9.2.17.	OBNOVA OBJEKTU Č. 17	67			
			9.3.	TABULKOVÝ SOUHRN NÁVRHŮ	68			
			10.	PODKLADY A LITERATURA	76			

# MĚSTSKÝ PROGRAM REGENERACE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY NA ÚZEMÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

## 1. ÚVODNÍ VÝCHODISKA MP RMPZ

Podle ustanovení přílohy č. 2 k usnesení vlády ČR ze dne 25. 3. 1992 č. 209 mají být městské programy regenerace souborem účelově zaměřených, veřejně prospěšných opatření, směřujících k záchraně historicky nejcennějších částí měst, kterými se rozumí městské památkové zóny či městské památkové rezervace, a k zahájení a rozvinutí jejich cílevědomé komplexní a kontinuální regenerace.

Ačkoliv celá řada požadavků stanovených zmíněnou přílohou již není v souladu se současným stavem a některé cíle je možné považovat v nejlepším případě za snivé, zůstává základní podstat zřejmá. Obecně lze říci, že na čele všeho snažení spočívá snaha po zachování výpovědní hodnoty stavebního souboru, kterým je městská památková rezervace či zóna tvořena, v souladu úmyslem zachovat náležité užité možnosti místa a nebrzdit široké nakládání s obsaženými hodnotami v rámci společenské poptávky.

Třebaže v určitých okamžicích se mohou oba směry pohledu na předmětné památkově chráněné území střetávat a jít proti sobě, nemělo by docházet k vyprazdňování smyslu památkové péče nad sledovanou rezervací či zónou. Úkolem pohlídat správné vyvážení přístupu by se měl zabývat (vedle jiných nástrojů) právě také městský program regenerace.

Uvedená příloha z roku 1992 k tomu sděluje, že v programech se spojuje zájem státu na péči o kulturní dědictví, vyjádřený zejména v zákonu o státní památkové péči, s cílevědomou hospodářskou a sociální politikou měst a dále, že cíle programu musí být v souladu s ostatními cíli rozvoje města, respektovat zvláštní a jedinečné podmínky jednotlivých měst a současně, aby při nich byla zajištěna široká účast obyvatel města, vlastníků a uživatelů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k povaze programu regenerace však nelze ze zřetele spouštět prvořadou stavební (nemovitou) podstatu. Nadměrná rozbíhavost do dalších oblastí by mohla zapříčinit zabřednutí do zbytných otázek. Oborový přesah je proto třeba důsledně držet vždy s ohledem na hlavní úmysl ochrany hmotné kulturní paměti místa.

Navíc nelze jinak odborně zaměřeným dokumentem vymínovat zásahy do oblastí, které jednak stojí mimo vytyčenou oblast (a často také mimo skutečné zákonem dané možnosti městské části), a kromě toho vyžadují zcela jiný přístup ke zpracování. Takové otázky mohou být v rámci programu regenerace pouze nastíněny a jejich základ použit jen jako opora stanovených myšlenek při péči o nemovitou složku prostředí. Práci proto bude třeba vést především podpůrně s nadějí, že městským programem regenerace zachycený směr bude zohledněn zájmem širší veřejnosti, potažmo investičními úvahami soukromých subjektů.

Příloha č. 2 k usnesení vlády ČR ze dne 25. 3. 1992 č. 209 uvádí k podkladům pro zpracování návrhu programu podrobnější údaje. Program (dle nich) musí vycházet z aktuální územně plánovací dokumentace a přiměřeně využít dalších podkladů. Přitom se postupuje v těchto krocích:

- a) město (pracovní skupina) zabezpečí vyhodnocení existující územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a dalších programových a koncepčních materiálů z hlediska závaznosti a využitelnosti pro tvorbu programu a s vyhodnocením seznámí příslušný orgán územního plánování,
- b) příslušný orgán územního plánování pořídí nové nebo doplňující územně plánovací podklady a dokumentaci, zejména nezbytné průzkumy a rozborů a územní plány určující regulační podmínky.

Pro návrh programu je nezbytné pořádit průzkumy a rozborů zaměřené zejména na popis a hodnocení území z hledisek:

- kulturně historických, památkových, urbanisticko-architektonických včetně kompozice, vzhledu a charakteru města,
- provozně funkčních (včetně dopravního režimu, funkčního využití objektů atp.),
- ekonomických (včetně rozmístění podniků, pracovních příležitostí, daňových přínosů, vlastnictví, cen a využití nemovitostí),
- demografických, sociologických, etnografických a vývoje bydlení,
- ekologických (včetně zdrojů a účinků škodlivin v území a enkláv ekologické stability),
- stavu technické infrastruktury,
- stavebního stavu objektů.

Tyto průzkumy a rozborů se nezpracovávají, pokud byly již dříve zpracovány a jsou v potřebné míře aktuální.

Jako vyjádření prostorového překryvu kulturních, provozně funkčních, ekonomických, sociálních, ekologických a územně technických problémů a hodnot v území se zpracuje problémová mapa. Návazně pak byl stanoven také (tehdy) požadovaný obsah programu regenerace.

## 1.1. POŽADOVANÝ OBSAH

Příloha č. 2 k usnesení vlády ČR ze dne 25. 3. 1992 č. 209 uvádí (tehdy) požadovaný obsah návrhu městského programu regenerace podrobněji výčtem:

- a) podrobné cíle regenerace,
- b) grafickou dokumentaci s vyznačením veškerých předpokládaných stavebních, hospodářských a dalších aktivit města, státních, družstevních i soukromých podniků, jednotlivých vlastníků a uživatelů,
- c) tabulkově uspořádaný přehled akcí programu, týkajících se:
  - neodkladné záchrany ohrožených objektů a souborů a nezbytných oprav technické infrastruktury,
  - obnovy systémů technické infrastruktury,
  - jednotlivých objektů a jejich souborů,
  - vnějších prostranství,
  - sociálních problémů,
  - ekonomického oživení,
  - ekologických problémů,
  - informací a osvěty,
- d) v případě potřeby schematickou dokumentaci akcí regenerace (úprav, modernizací, rekonstrukcí a dostaveb, ev. i nové výstavby objektů a souborů včetně veřejných prostranství),
- e) scénář postupu regenerace s uvedením kritických míst a s odhadem doby realizace, projednaný s vlastníky a uživateli dotčených nemovitostí,
- f) zásady projektového zadání jednotlivých akcí, které mají být realizovány v I. etapě (prioritní jsou zejména akce na záchranu těch ohrožených objektů a souborů, které se podílejí na památkové podstatě MPR a MPZ, a nezbytné opravy technické infrastruktury, dále akce na zajištění tranzitních bytů a sociální výpomoci v předstihu a na oživení upadajícího území),
- g) aproximativní stanovení nákladů na jednotlivé akce, návrh způsobu podnikatelského a investorského zabezpečení, finan-



cování v jednotlivých letech (vč. respektování možností realizace jednotlivými vlastníky a uživateli po etapách),

h) rozvahu o zdrojích a návratnosti finančních prostředků, v případě potřeby i rámcové podnikatelské záměry rozhodujících akcí programu,

i) specifikaci finančních prostředků, které zajistí město a které budou požadovány z jiných zdrojů, s návrhem zajištění potřebné podpory, vztažené vždy k jednotlivým akcím podle let uvažované realizace,

j) další dokumentaci podle potřeby nebo požadavků města (pracovní skupiny).

Návrh programu může být v některých částech zpracován ve variantách. Bude dokumentován textově, tabelárně, graficky, případně modelově, s využitím výpočetní a audiovizuální techniky apod. Ve spolupráci s pracovní skupinou bude vždy se zpracovatelem dohodnuta jednoduchá a srozumitelná úprava dokumentace, určená pro seznámení široké veřejnosti s návrhem programu.

Dobový posun od zveřejnění předmětné přílohy z roku 1992 vedl ke změně pohledů na některé obsahové požadavky. Náplň zpracovaného městského programu regenerace městské památkové zóny na území MČ Praha 10 proto vycházela především z konzultací a podnětů pracovníků Ministerstva kultury (z Odboru památkové péče MK, potažmo Oddělení regenerace kulturních památek a památkově chráněných území MK), kteří zodpovídají za vedení celého programu a hodnocení předložených podkladů. Bylo tak možné zohlednit současný postoj, potlačit nadbytečné (nebo zastaralé) položky a zdůraznit a hlouběji rozpracovat pro současnost potřebnější výstupy.

## 1.2. SHRNUÍ OBSAHU

Více než tři desetiletí, která uběhla od doby, kdy byla uveřejněna příloha č. 2 k usnesení vlády ČR ze dne 25. 3. 1992 č. 209, dala čas pokroku v činnosti na úseku územního plánování. Přílohou zmíněné výchozí podklady jsou dnes volně dostupné a zajišťována jsou také pravidelná obsahová osvěžení. Není proto třeba zabývat se otázkou pořízení nových nebo doplňujících, jak upozorňuje zmíněná příloha. Potřebám zpracovaného programu regenerace proto postačí údaje obsáhnuté již vyhotovenými podklady buď v podobě výkresové, nebo písemné. Nevzniká tak poptávka zásobovat dalšími náročnými

úkoly územního plánování příslušný orgán pořizovatele, kterým je v tomto případě Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy.

Výstupy územně plánovacích podkladů, potažmo územně plánovací dokumentace prostředkované příslušným pracovištěm byly v potřebné šíři zahrnuty jak do písemné části, tak doplněny o přejetý výkresový operát.

Postup zpracování obsahu zpracování obsahu byl pak veden od obecného začátku souhrnných závěrů k podrobnému výčtu objektů, předmětných pro vlastní program regenerace, a popisu jednotlivých zásahů na přibližné úrovni, jakou dosavadní stav poznání umožňuje. Je zřejmé, že se jedná pouze o vstupní údaje, které by měly být podrobně rozpracovány v rámci následné předprojektové přípravy, potažmo vtěleny do vlastní projektové dokumentace, a jejichž podrobné zpracování by nyní bylo z pohledu potřebných prostředků neúměrně nákladné. Nutnost rozložit přípravné činnosti do dlouhodobého časového rámce z věci pak vyplývá zcela přirozeně. Stejně tak může být na základě pokračujícího poznání upravován popis podstaty vlastní památkové zóny.

Výkresový doprovod, doplňující výše uvedený náhled se zřetelem k územnímu plánování, se pokouší zachytit nejpodstatnější skutečnosti, které by mohli posloužit úvahám nad významem jednoho každého objektu sledovaného v rámci programu a jeho postavení ve stupnici posuzovaných hodnotových jevů. Zásadní dělicí čára mezi objekty požívajícími zákonnou památkovou ochranu a objekty hodnocenými jako podstatné z pohledu výrazu prostředí zóny není vedena a byla upřednostněna snaha nahlížet na obě skupiny propojeně.

Úhrnem lze říci, že práce byla vedena ve třech souvisejících rovinách. Jednak na úrovni popisu (ztotožnění) předmětných nemovitých objektů, dále tvorby tří metodických skupin pro stanovení základních hodnotových jevů, dále hlavních zásad zásahů a konečně úrovně zásahů z pohledu provádění. Třetí rovinou pak byl vlastní rámcový popis navrhovaných možností obnovy každého nemovitého objektu.

Závěre je nutno podotknout, že hlavním cílem zpracovaného programu regenerace městské památkové zóny na území MČ Praha 10 byla snaha zavést prvek obecnosti zpracování s ohledem na možnost budoucích změn zóny a její věcné (a tím i památkově ideové) náplně.

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O MPZ NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10

Městská památková zóna na území MČ Praha 2, 3 a 10 byla prohlášena obecně závaznou vyhláškou č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany, jako Městská památková zóna Vinohrady, Žižkov, Vršovice, vedená v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým č. 2208.

Rada zastupitelstva hlavního města Prahy se usnesla vydat tuto obecně závaznou vyhlášku dne 28. 9. 1993 po předchozím projednání s Ministerstvem kultury podle § 24 odst. 1 a § 45 písm. l) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění zákona č. 302/1992 Sb. a v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Právní účinnosti usnesení pak nabylo dne 1. 11. 1993.

Městská památková zóna na území MČ Praha 10, zasahuje z větší části na katastrální území Vršovic (732257) a dále Vinohrad (727164). Ostatní katastrální území, která spadají do obvodu MČ Praha 10, tento stupeň památkové ochrany nepoživají. Celková plošná výměra památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice dosahuje 599,5 ha, z čehož na území MČ Praha 10 představuje 137,8 ha (sledovaná část předmětné památkové zóny). Části Vršovic z toho připadá 86,8 ha a na Vinohrady (na území MČ Praha 10) 51,0 ha. Území MČ Praha 10 tedy pokrývá téměř 23 % z celkové rozlohy památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice.

### 2.1. VÝVOJ SLEDOVANÉHO ÚZEMÍ

Urbanizovaný celek se starším stavebním vývojem představují ve svém jádru jednoznačně Vršovice na rozdíl od Vinohrad, které byly až do konce 18. století převážně zemědělsky využívanou plochou. Počátky soustavného osídlení Vršovic<sup>1</sup> naopak spadají hluboko do středověku a při hlubším průzkumu hmotné podstaty by bylo jistě možné sledovat několik vývojových fází. Současné poznání se však ještě nemůže opřít o plošný průzkum, který by zahrnoval také potřebně vedené archeologické sondy a nezbyvá než vystačit se

zprávami rozptýlenými ve starší literatuře. Pro potřeby úvodního nástinu je však jejich výpověď dostačující.

Středověké osídlení Vršovic doplňovaly ve 14. století údajně poplužní dvůr a tvrz poblíž Botiče. Stavební soubor obytných usedlostí proměňovaly mnohé vlivy, mezi kterými nejzřejmější dopad znamenaly válečné roky 1. poloviny 17. století. Koncem 18. století se mělo ve Vršovcích nacházet již na sedm desítek chalup. Následující 19. století přineslo jednak zánik tvrze, ale zároveň rozvoj průmyslové výroby. Předním podnikem, který tou dobou zasáhl do podoby Vršovic, byla hedvábnická činnost rodiny Rangheriů. Operát stabilního katastru nabízí roku 1841 pohled na semknutý půdorys vyzrálé obce tvořené bezvýhradně zděnými stavbami, významovým středem v oblasti okolo kostela sv. Mikuláše, který vznikl přestavbou staršího stánku věřících počátkem 18. století, a dále řadou zahrad volně přecházejících do zemědělského zázemí.

Zásadní vliv na pozdější rozvoj a přeměnu obce přineslo dopravní propojení železniční drahou roku 1871, ačkoliv zpočátku byla stanice nazvána jménem sousedních Nuslí. Další rozmach urbanizace podpořila počátkem 20. století výstavba vodovodního řadu (obsluhovaného vodárnou v Michli) a od roku 1922 ztráta samostatnosti a začlenění Vršovic do obvodu nově rozšířeného hlavního města.

Královské Vinohrady, zbavené svého panovnického přídomku až roku 1960, naproti tomu v minulosti nikdy netvořily jednu stavebně semknutou obec, kterou by bylo možné nahlížet jako vlastní urbanizovaný celek, třebaže na úseku místní samosprávy se podobného postavení dočkaly (ještě jako Viničné Hory). Hluboko do 19. století však bylo jejich katastrální území pokryto rozptýlenou a nesouměrnou zástavbou. Rozsáhlé zemědělsky využívané volné plochy byly poseté množstvím osamělých usedlostí nejrozličnější lyrických názvů. Některé z nich dodnes přežívají jako místní toponyma. Opět je možné vzít na pomoc výkresový operát stabilního katastru, v němž lze sledovat rozdílnou velikost (a tím nepochybně také význam) asi pěti desítek hospodářských samot. Nenávratný zánik však brání poznání alespoň poměrného časového zařazení vzniku jedné každé z nich. Spousta samostatných historií proto zůstává otevřena především podrobnému a pečlivému badatelskému úsilí v písemných pramenech, pokud se nestaly jeho předmětem již v minulosti.

Masová urbanizace začala důsledně stírat původní ráz s příchodem poslední třetiny 19. století. Královské Vinohrady se tak stávaly městem již nejen z pohledu správního zřízení, ale také svým vzhledem, jehož městskou povahu mimo jiné podtrhlo ještě protažení tramvajové trati nebo rozvětvení vodovodního řadu. Změnu nepřinesl ani začátek 20. století, kdy byl někdejší krajinný půvab vinohradských kopců nadále zakrýván přibývajícím výstavbou včetně potřebného vybavení městského provozu. Úvazek do obvodu nově rozšířeného hlavního města roku 1922 byl pak pouze završením městotvorného vývoje, který Vinohrady, někdejší širou zemědělskou plochu členěnou jen přítomností oddělených úsadeb, proměnil k nepoznání.

### 2.2. PODSTATA SLEDOVANÉHO ÚZEMÍ

Jak bylo naznačeno předešlým oddílem, sdílí Vršovice s Vinohrady podobný způsob přeměny v osídlení městské povahy probíhající přibližně v téže době. Stopy původního venkovského (nebo příměstského) rázu lze dnes sledovat jen s velkou mírou představivosti a jakékoliv podstatnější úseky výchozího sídelního stavu dochovány nejsou. Možností zůstává pouze zaměřit se na několik málo izolovaných situací, kterým bude případně věnována pozornost v průběhu sledování předmětné oblasti, popřípadě některé provozní spojnice, konzervované současnou uliční sítí, dodržující v jistých případech starší průběh.

Základní podstatu městské památkové zóny dnes tvoří urbanizovaný prostor, jehož osnovu v drtivé většině vytyčil rozvoj na přelomu 19. a 20. století. Na území Vinohrad, které je městskou památkovou zónou v obvodu MČ Praha 10, jde převážně o samostatně vystavěné obytné budovy zasazené v zahradním zázemí, čímž byla svébytným způsobem naplněna (v této části) myšlenka zahradního města. Nelze však jednoznačně určit významového těžiště na pojednávaném dílčím území Vinohrad a přirozený střed zde schází.

Naopak prostor vršovické části památkové zóny vyplňuje téměř výhradně poměrně rovnoměrně rozvržená bloková zástavba uzavírající místy velkorysé plochy dvorů a jasně určující uliční síť. Úlohu přirozeného významového středu plnohodnotně (nejen) v rámci zóny plní Náměstí Svatopluka Čecha a navazující ulice Moskevská dělí celou vršovickou část památkové zóny na dva přibližně shodně velké úseky.

<sup>1</sup> Šplíchal, Bedřich: Paměti obce Vršovické u Prahy vydané na oslavu povýšení obce této na město roku 1902. Praha: Městské zastupitelstvo, 1902.

Předmětem ochrany v památkové zóně je proto především výraz a utváření dvou typologických úrovní provedení obytné zástavby a z povahy věci lze do jisté míry nahlížet obě části (vršovickou i vinohradskou) společně. Blokovou zástavbu s vnitřními dvory je navíc možné nalézt v omezeném množství také při severní vinohradské hranici obvodu památkové zóny MČ Praha 10. Tentýž druh zástavby pak souvisle pokračuje na území sousední městské části. Zjevné je také současné užité propojení obou územních složek, tvořících památkovou zónu na území MČ Praha 10, mezi nimiž nestojí žádná zřetelná hmotná hranice. Dělicí čarou zůstává pouze východo-západním směrem vedená páteřní spojnice ulice Ruské.

Nejstarší sledovatelná sídelní situace, z níž lze odvozovat podstatu památkové zóny v obvodu MČ Praha 10, je tedy dána stavem, do něhož se obě části dostaly do 1. poloviny 20. století. Časové zařazení je dalším prvkem, který dotváří místní povahu památkové zóny MČ Praha 10. Dovoluje proto uplatňovat principiálně shodný ochranný přístup pro vršovickou i vinohradskou část společně.



### 3. SKLADBA MPZ NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10

Aniž by nyní byl brán ohled na podstatu výpovědní hodnoty jednotlivých nemovitých objektů, bude vhodné zavést jejich vstupní třídění praktické pro potřeby MP RMPZ. Důležitým (a snad i prvořadým) hlediskem jeví se v této souvislosti zřetel jednak na stupeň památkové ochrany a zároveň vlastnické zařazení. Nabízejí se tak k úvahám celkem čtyři soubory nemovitých objektů na území památkové zóny:

- a) nemovité objekty plně či částečně svěřené do správy MČ Praha 10, které požívají památkové ochrany na úrovni kulturní památky,
- b) nemovité objekty ve vlastnictví dalších osob (fyzických či právnických), které požívají památkové ochrany na úrovni kulturní památky,
- c) nemovité objekty plně svěřené do správy MČ Praha 10, které však nepožívají památkové ochrany na úrovni kulturní památky,
- d) nemovité objekty, byť částečně, ovšem většinovým podílem svěřené do správy MČ Praha 10, které však nepožívají památkové ochrany na úrovni kulturní památky.

Jak bylo naznačeno výše, nemůže se současné poznání ještě opřít o plošný průzkum všech stavebně historicky významných objektů, který by případně zahrnoval také potřebně vedené archeologické sondy. Starší výstupy se soustředily zejména na nemovitosti ze souboru a. a b., zatímco celá řada objektů z dalších dvou souborů c. a d. a dále neuvedených nemovitých položek v soukromých rukách, které sice také nepožívají památkovou ochranu, ale jejich význam je od památkové zóny neoddělitelný, zůstává setrvale stranou průzkumného úsilí.

Zpracovaný program regenerace si nemůže klást za cíl tuto mezeru zaplnit, tím spíše, když jeho poslání leží v jiném směru zájmu. Samotný případně provedený průzkum by měl program pouze zohledňovat. Není třeba se však vyhýbat alespoň určení základních požadavků na pokračování průzkumných prací a (s ohledem na budoucí obnovy) zdůraznit potřebu pořízení alespoň doplňujících průzkumů.

#### 3.1. ZNAKY NEMOVITÉHO SOUBORU

Kromě majetkové skladby, které je pro rozhodování při regeneraci památkové zóny zásadní, lze zavést ještě další hlediska pro posuzování sledovaných objektů. Nemovitý soubor na území památkové zóny MČ Praha 10 především poskytuje různé možnosti

provozního využití, pokud se nejedná o objekty prázdné a zájmově opuštěné. Způsob a míra využití je pak základem vztahů, kterými nemovitý památkově hodnotný objekt vstupuje do vztahů se svým okolím a nejde tedy pouze o hledisko pohledového uplatnění, vytvářejícího městskou kulisu. Toto hodnocení podle povahy využití by mělo být tím více bráno do úvah, jestliže památkovou podstatu některých nemovitostí mohou tvořit také stavební prvky pohledově neuplatněné.

Drtivá většina využívaných objektů však plní především obytnou funkci, a to bez ohledu na současný stupeň zákonné památkové ochrany. Proto lze prohlásit, že základním znakem celého nemovité souboru v hranicích památkové zóny MČ Praha 10 zůstává jeho obytná povaha.

Svůj díl pozornosti zasluhuje také ohled na dosavadní péči o celý nemovitý soubor, která soustavně vtiskává jeho položkám různě zdařile proměňovaný výraz. Nejde výhradně jen o změny pohledového působení, ale zejména o sílu, s jakou proniká stavební činnost do hmoty představující samotnou osnovu památkové zóny. Rozmanitá míra shovívavosti k úmyslům různých stavebníků vedla v minulosti také k narušování hodnot, které by měly s větším důrazem ležet ve středu zájmu citlivé, a hlavně vnímavé památkové ochrany. Rozvinula se tak celá stupnice nejasně zdařilých výsledků a proměn vzhledu některých nemovitostí. Dalším podstatným znakem sledovaného souboru se tak jeví silná proměnlivost kvality stavebních zásahů, jejichž revizi, nebo aspoň zhodnocení pro budoucí postup v rámci příprav příštích záměrů by mohla být věnována zvýšená pozornost.

#### 3.2. TŘÍDĚNÍ OBJEKTŮ

Pojmem (stavební) objekt se nerozumí pro potřeby zpracovaného programu regenerace výhradně stavební dílo v užším slova smyslu pozemního (často jen stereotypně obytného) objektu, ale *prostorová nebo funkční část stavebního celku, která má souvislé a ucelené konstrukční řešení prostoru, plochy, nebo směrového úseku a tvoří samostatný stavební výrobek*, a to v souladu se zásadami realizace staveb a souborů<sup>2</sup>. Přestože zatím nepožívá na území sledované

městské památkové zóny náležitou ochranu žádný další objekt, který by nebyl současně úzce vnímaným pozemním objektem, vyplatí se naznačené řazení alespoň zohledňovat do budoucna a zaměřit se na podobné nemovitosti, které by obecnější chápání stavebního objektu naplňovaly. Podobný přístup by mohl nabízet významovou rezervu a pole k úvahám nad návrhy na prohlášení drobnějších, doposud opomíjených objektů a rozšíření souboru kulturních památek.

Objekty památkově ochranného zájmu z tohoto důvodu nejsou pro potřeby zpracovaného programu přísně vyčleňovány a jejich skupina tvoří ústrojnou součást sledovaného souboru s vyhlídkou na pozdější rozšíření o nově ztotožněné nemovité položky. Potřeba již dříve připomenutého soustavného průzkumu a ověřování poznatků starších se tím spíše zdá být naléhavým požadavkem.

Veřejné a soukromé objekty jsou podle potřeby hodnocení památkového významu případně tříděny pouze ve smyslu užívání a nejedená se vždy výhradně o hledisko vlastnické (zejména s ohledem na svěřenou správu MČ Praha 10), které je předmětem výše uvedeného vstupního dělení. Uživatelské hledisko současně nutí zaměřit pozornost na volné veřejně přístupné plochy, které také mohou vykazovat rovnocenné důvody památkového zájmu jako běžně chápáné nemovité objekty, a vyčlenit jim v rámci třídícího přístupu samostatnou stupnici. Nicméně nelze nalézt na území památkové zóny MČ Praha 10 žádnou takovou oblast, již by byl přiznán samostatný stupeň památkové ochrany a zaštitěny jsou právě jen na úrovni památkové zóny. Zavedený způsob zařazení má proto povahu jediné doplňkovou.

Obdobný přístup se může týkat také do skupiny samostatně chráněných nemovitých objektů nezařazených lokálních stavebních dominantních prvků, jejichž dopad na požadovaný a stabilizovaný vzhled pohledově uplatněného prostředí památkové zóny stojí mimo jakoukoliv pochybnost.

#### 3.3. POVAHA PAMÁTKOVÝCH HODNOT

Přestože za rozhodující prvek památkové hodnoty bývá tradičně považováno pohledové uplatnění jedné každé nemovitosti ve veřejném prostoru, což za jiné zohledňuje příkladně také ustanovení zákona č. 20/1987 Sb. v § 17 a použitá zmínka o vnějším vzhledu v odstavci 1, nelez pomíjet také vnitřní podstatu předmětu ochrany,

<sup>2</sup> Gail, Zdeněk – Pánek, Vlastimil: Realizace staveb a souborů. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1996.

jakkoliv je její zapojení do vnějšího působení omezeno, nebo zcela znemožněno. Omezený přístup při hledání výpovědní hodnoty by mohl vést v krajním případě až k zanedbání důležitých prvků sledované skutečnosti a významového upozadění často mnohem lépe dochovaných vnitřních situací ve prospěch vnějšího obalu, jenž naopak bývá, jako část nejvíce zasažená vnějšími vlivy, výsledkem celé řady různě citlivých či necitlivých zásahů, který se mnohdy může od počátečního a dobově opodstatněného vzhledu značně lišit. Paradoxní stav vzniklý nedostatečným důrazem na ochranu obalových prvků na úkor vnitřních či zakrytých částí nemovitosti budí oprávněný strach z nevratného poškození hmotné podstaty.

Podobně se jistě vyplatí sledovat také sklony k proměnám terénního uspořádání, které nutně nemusí poškozovat přímo stavební dílo samotné, ale zato mohou silně narušit výchozí vnímání urbánního stavu, který pro ochranu městské památkové zóny bude považován za stěžejní. Nabízí se tak shoda s upozaděnou vnitřní a přímo neuplatněnou hmotnou složkou objektů, které jsou výsledkem stavební činnosti.

Ochrana skutečné povahy sledovaných památkových hodnot a nezbytný důraz na soustavně doplňovaná upřesnění dosaženého stavu poznání tím opět nabývá na naléhavosti. Průzkum pro potřeby jak budoucích stavebních záměrů, tak pro potřeby dostatečně častého upřesnění východisek zpracovaného programu bude proto muset neustále zohledňovat také očím skryté souvislosti stavebního vývoje ve sledované oblasti.

Jak již bylo výše uvedeno, základní podstatu městské památkové zóny (nejen) na území MČ Praha 10 dnes tvoří urbanizovaný prostor, jehož osnovu v drtivé většině vytyčil rozvoj na přelomu 19. a 20. století. Naznačené období je tak východiskem pro hledání dobově opodstatněné podoby předmětných objektů památkového zájmu. Pokud se ve sledované oblasti nacházejí části, jejichž vznik spadá do strašících časových úseků, jde o osamocené jednotky, které musí být posuzovány podle vlastních měřítek.

Pozdější nepříznivé zásahy, které měly vliv na nevhodné proměny podstaty městské památkové zóny, spadají zejména do 2. poloviny 20. století. Dopady těchto zásahů, které v průběhu času neobhájily svou přítomnost, by neměly být brány do úvahy jako přijatelné stopy stavebního vývoje, ale měla by být naopak upřednostněna snaha

řadit na prvé místo zejména ústrojný původní nebo výchozí stav současného urbánního prostoru.

Navržené třídění povahy základních památkových hodnotových jevů by pak mohlo být pro potřeby programu stanoveno v následujících bodech:

**a) hodnoty objektů veřejných ploch a uliční sítě:**

a.a) navazující na uspořádání před polovinou 19. století (včetně ohledu k uplatněné úpravě povrchu),

a.b) nově vytvořené po polovině 19. století (včetně ohledu k uplatněné úpravě povrchu),

a.c) nově vytvořené v době zakladatelského urbanizačního tlaku v 1. polovině 20. století (včetně ohledu k uplatněné úpravě povrchu).

**b) hodnoty pozemních stavebních objektů a jejich souborů:**

b.a) bezprostředně dokládající stav doby vzniku,

b.b) bezprostředně dokládající změněný (druhotný), ale dobově opodstatněný stav,

b.c) zvláštního výtvarného (autorského) významu,

b.d) replikovaný stav dokládající lépe výchozí řešení než předloha.

**c) hodnoty ostatních objektů:**

c.a) ojedinělého provedení,

c.b) opakovaného, ale svébytného místního provedení,

c.c) opakovaného a dobově obvyklého provedení.

Navržené dělení přednostně zvažovaných základních výpovědních hodnot slouží výhradně jako výchozí návrh, který bude případně možné upravit podle potřeb na základě podrobnějšího průzkumu a soustředěněji sledovaných hodnot na základě poznatků získaných průzkumem. Přestože sledovaný fond nabízí téměř neohraničené možnosti větvit dále jednotlivé hodnotové kategorie a nacházet jiné přístupy, ukazuje se jako výhodnější pracovat pouze s omezeným počtem nastíněných základních (a zásadních) jevů, které by bylo možné považovat za směrné pro rozhodování v podmínkách památkové zóny na území MČ Praha 10.

Zároveň zůstává snahou nastavit hodnotové jevy tak, aby mohly být vztahovány jak na ucelené stavební objekty, tak jejich vybrané části, zvláště podstatné z pohledu chráněné výpovědi.

Potřeba navrhnout jmenovité kategorie vyplývala jednak ze samotné podstaty sledované oblasti, jedna ze skutečností, že potřebné ukotvení prozatím nebylo legislativně provedeno. Opírat se

nelze ani o vyhlášku 420/2008 Sb., kterou se stanoví náležitosti a obsah plánu ochrany památkových rezervací a památkových zón, ani o metodiku plánů ochrany památkových rezervací a památkových zón, připravenou na základě předmětné vyhlášky, která rovněž žádou přímou kategorizaci hodnotových jevů (nikoliv tak samotných objektů) nepřináší.

Protože se zpracovaný program regenerace soustředí zejména na objekty požívající zákonnou ochranu kulturní památky (ostatní památkově podstatné objekty jsou pouze doplňkem), není třeba pojednávat o rušivých nebo nevhodných objektech a jevech, které navíc program regenerace nemá za úkol řešit.

### 3.3.1. NEMOVITÉ OBJEKTY PROHLÁŠENÝCH KP

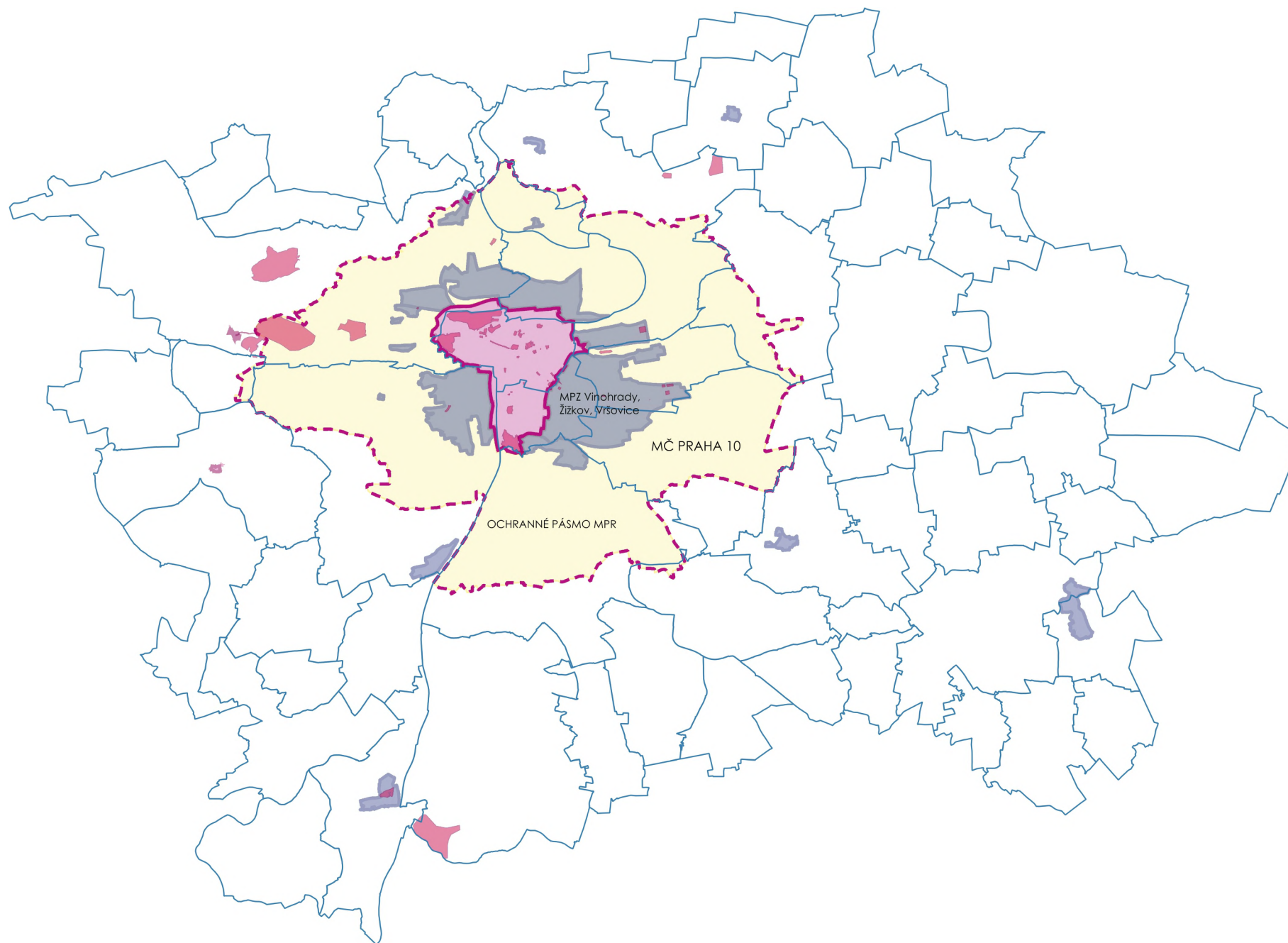
Přehled nemovitých objektů městské památkové zóny na území MČ Praha 10, které požívají ochranu na úrovni kulturní památky, byl zpracován v podobě samostatných karet jednotlivých položek se shrnutím nejzásadnějších údajů pro potřeby zpracovaného programu regenerace.

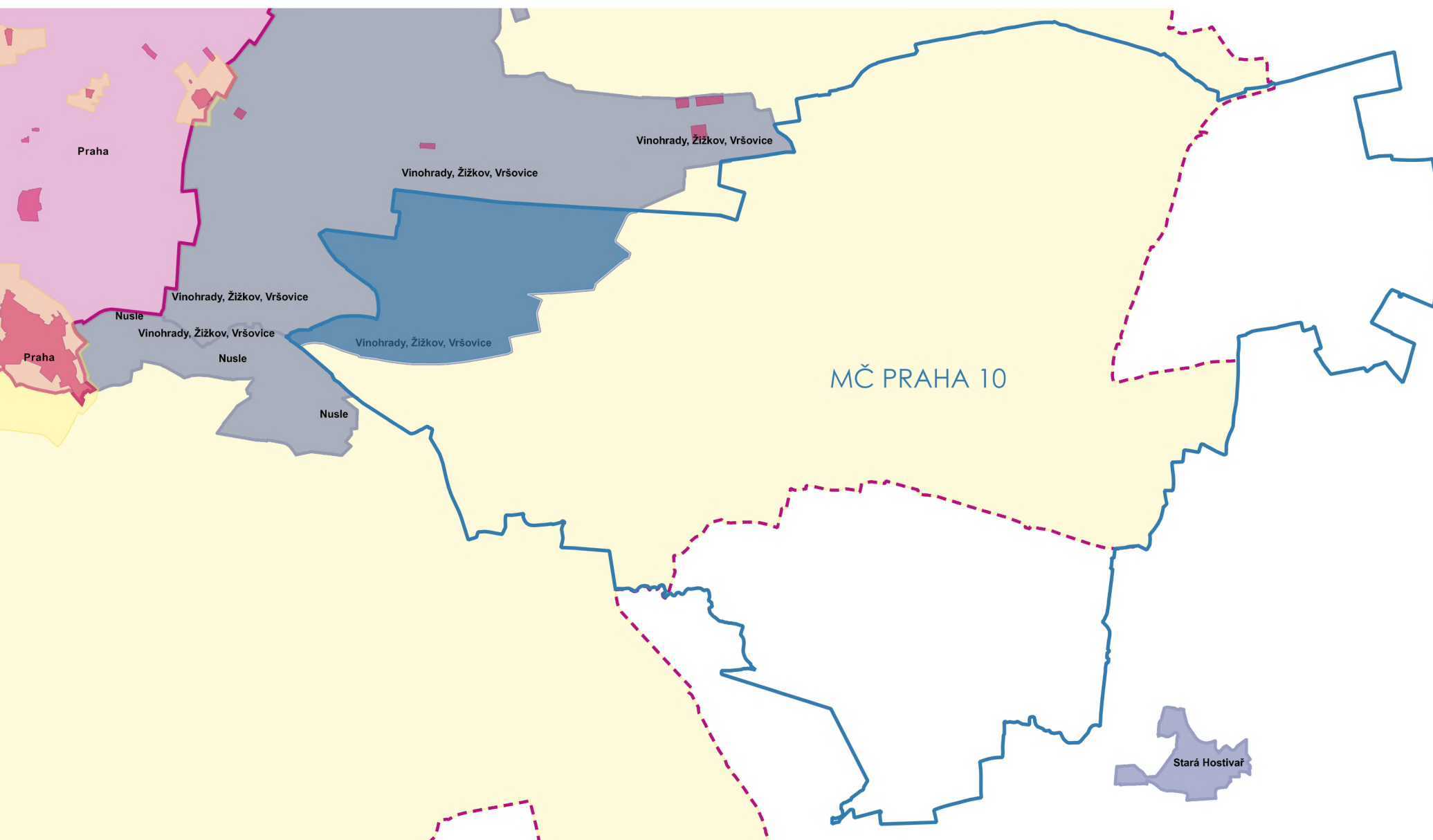
### 3.3.2. NEMOVITÉ OBJEKTY PAMÁTKOVĚ PODSTATNÉ

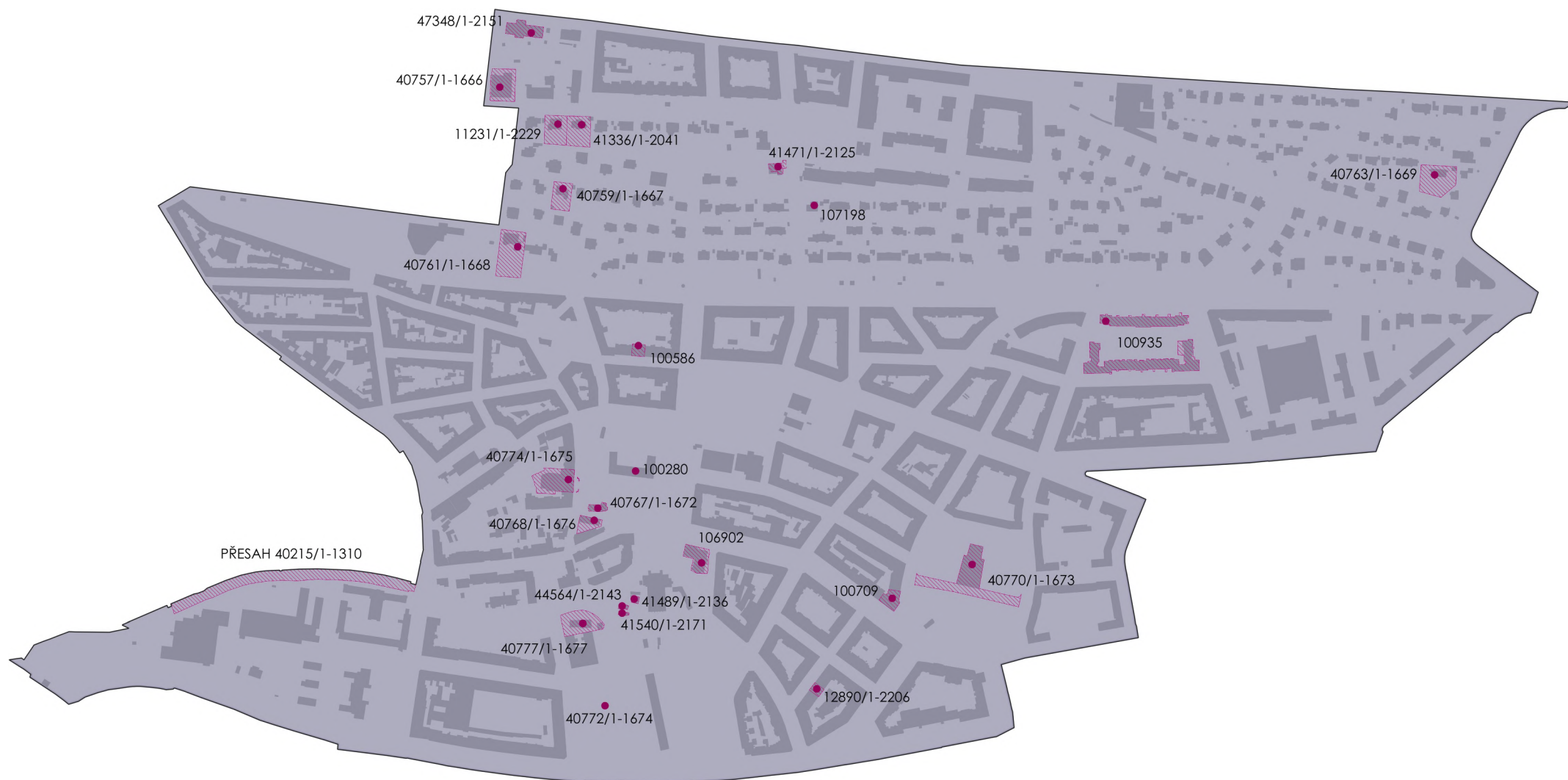
Přehled nemovitých objektů městské památkové zóny na území MČ Praha 10, které nepožívají ochranu na úrovni kulturní památky, ale vykazují hodnoty podstatné jak pro povahu městské památkové zóny, tak nesou vlastní vnitřní ojedinělou výpovědní kvalitu, byl zpracován v podobě samostatných karet jednotlivých položek se shrnutím nejzásadnějších údajů pro potřeby zpracovaného programu regenerace.













# Vínohrady Královské

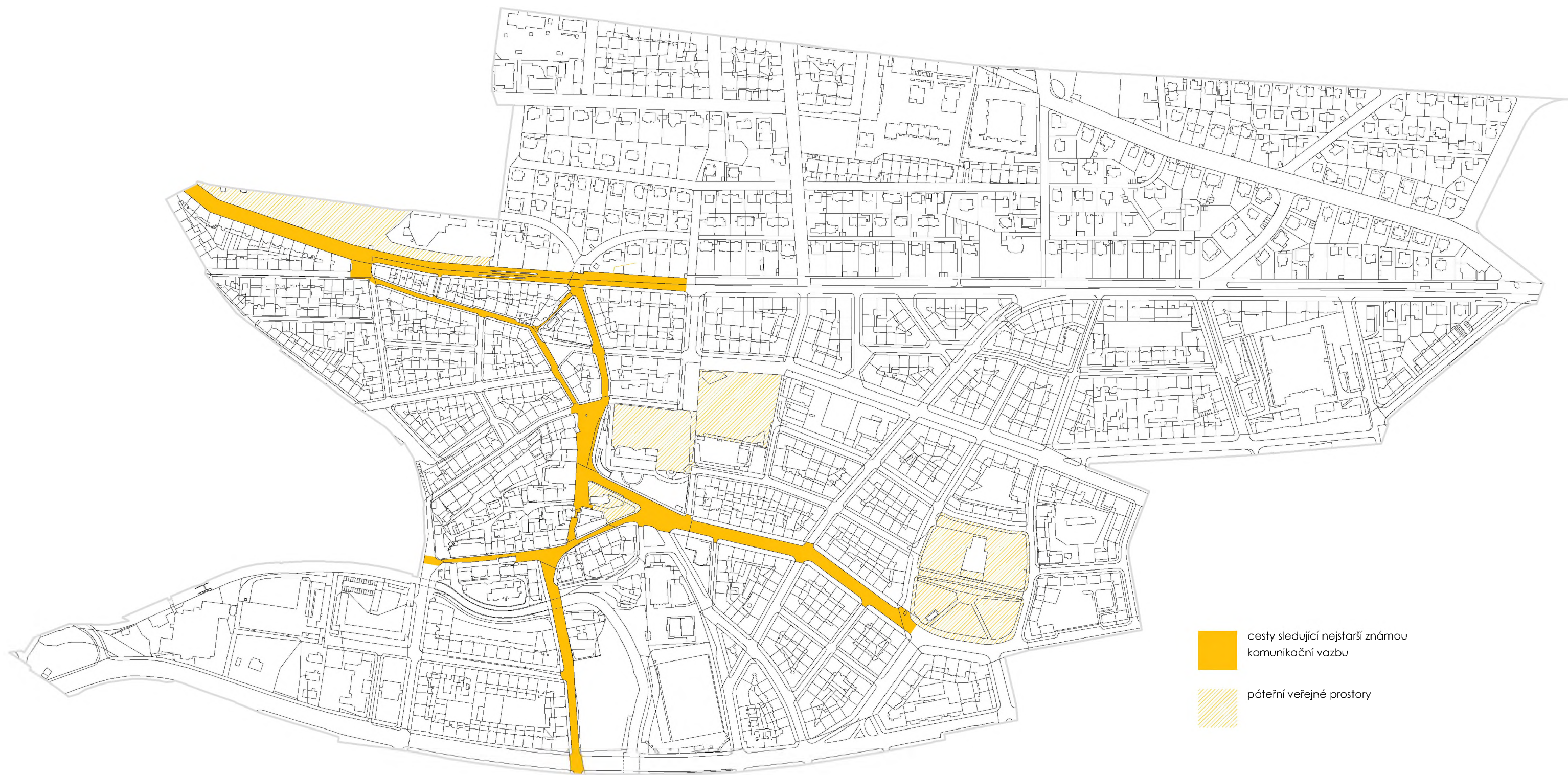
VÝŘEZ POVINNÉHO CÍSAŘSKÉHO OTISKU MAPY STABILNÍHO KATASTRU (1841)



Zdroj: ARCHIV ZEMĚMĚŘICTVÍ A KATASTRU  
fond Císařské povinné otisky stabilního katastru 1 : 2880, Čechy; k.ú. Vršovice, sign. 8866-1-003



# ZÁŠADNÍ PROSTOROVÉ VAZBY PAMÁTKOVÉ ZÓNY NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10



#### 4. KP VE SVĚŘENÉ SPRÁVĚ MČ PRAHA 10

Přehled užívá současného číslování ÚSKP a řazení zavádí dle dne, kdy byla památková ochrana objektu přiznána, popřípadě podle dobového zařazení vzniku objektu.





#### Č. ÚSKP

40768/1-1676 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### ADRESA

Vršovické náměstí 84/6 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Neuspokojivý stav s ohledem na ochranu výpovědní hodnoty; smíšené využití části objektu.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

10 000 000,- Kč

#### FARA PŘI KOSTELE SV. MIKULÁŠE VE VRŠOVICÍCH

V jádru objekt někdejší školy z roku 1818. Přestavba pro potřeby farní správy provedena roku 1894. Objekt následně přestavěn roku 1926 (Josef Hrabě) a závěrem 20. století silně poškozen řadou novodobých účelových zásahů.





#### **Č. ÚSKP**

40763/1-1669 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

Bratři Čapků 1853/28 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Neuspokojivý stav; bez dlouhodobého využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

30 000 000,- Kč

#### **DŮM KARLA ČAPKA**

Stavba provedena roku 1924 dle projektové dokumentace Ladislava Machoně. Vnější podoba zasažena drobnými zásahy na počátku 30. let 20. století.

Celá řada zásahů se však soustředila na úpravu vnitřních prostor, zejména na přelomu let 1935 a 1936.





#### **Č. ÚSKP**

100280 (chráněno od 12. 5. 2003)

#### **ADRESA**

Moskevská 120/21 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Objekt smíšeného využití pro potřeby MČ Praha 10. Zásah v rámci programu regenerace MPZ není zvažován.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

0,- Kč

#### **NĚKDEJŠÍ VRŠOVICKÁ RADNICE**

Přestavba dřívější hedvábnické provozovny podnikatele Rangheriho a navazujícího nájemního domu byla provedena roku 1899 (pravděpodobně na základě návrhu Antonína Turka) pro potřeby města Vršovic. Současná podoba je výsledkem masivního adaptačního zásahu, prováděného do roku 2010.





#### Č. ÚSKP

100586 (chráněno od 8. 10. 2003)

#### ADRESA

Kodaňská 444/11 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Smíšené využití s převahou obytné složky.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

10 000 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla provedena dle návrhu Osvalda Polívky roku 1904. Zásadní úprava byla provedena roku 1928 přístavbou dalšího patra.

Další necitlivé zásahy byly prováděny v různé míře ve 2. polovině 20. století.





#### **Č. ÚSKP**

100709 (chráněno od 8. 12. 2003)

#### **ADRESA**

Moskevská 262/57 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Smíšené, pouze dílčí využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

45 000 000,- Kč

#### **OBYTNÝ DŮM – NEBYTOVÉ PROSTORY NĚKDEJŠÍHO WALDESOVA MUZEA**

Stavba byla provedena v letech 1911 a 1912 stavebním podnikem Václava Čápa a Vojty Beránka.

Nebytové prostory byly pro potřeby Waldesova muzea přizpůsobeny roku 1917 podle návrhu Zdeňka Pštrosse a Josefa Fanty včetně úpravy vstupního průčelí.





#### **Č. ÚSKP**

100935 (chráněno od 27. 2. 2004)

#### **ADRESA**

Bulharská 714/41, 715/39, 716/37, 717/35, 718/33, 719/31, 720/29, Na Míčáncích 712/13, 713/11, Ruská 705/70, 706/72, 707/74, 708/76, 709/78, 710/80, 711/82, Tolstého 721/20, 722/22 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 (pouze domů Bulharská 714/41, 720/29, Na Míčáncích 712/13)

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Smíšené využití s drtivou převahou obytné složky.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

20 000 000,- Kč

#### **SOUBOR OBYTNÝCH DOMŮ**

Soubor, zahrnující celkem osmnáct obytných domů pro městské úředníky, byl proveden v letech 1925 až 1927 podle návrhu Františka Antonína Liby. Zásahy na vnějším lici byly prováděny v letech 1968 a 1969 (díličí náhrada betonového zábradlí balkonů ocelovým).



## 5. KP MIMO SVĚŘENOU SPRÁVU MČ PRAHA 10

Přehled užívá současného číslování ÚSKP a řazení zavádí dle dne, kdy byla památková ochrana objektu přiznána, popřípadě podle dobového zařazení vzniku objektu nebo významového postavení v rámci urbanizovaného prostoru.





#### **Č. ÚSKP**

40772/1-1674 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

- (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Zaniklý objekt bez využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY**

5 000 000,- Kč

#### **ARCHEOLOGICKÉ POZŮSTATKY TVRZE A PIVOVARU**

Pod povrchem skryté pozůstatky tvrze vzniklé pravděpodobně v polovině 16. století, přestavěné počátkem 17. století a ve zbytcích odstraněné až roku 1988.





#### **Č. ÚSKP**

40767/1-1672 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

Vršovické náměstí (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Římskokatolická farnost u kostelů sv. Mikuláše a sv. Václava Praha – Vršovice.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Obvyklé využití pro liturgický provoz.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

10 000 000,- Kč

#### **KOSTEL SV. MIKULÁŠE**

Vznik jádra kostela (dnes presbytář) spadá patrně do přelomu 13. a 14. století. Podstatná barokní přestavba byla provedena roku 1704.

Další úpravy provedl roku 1896 stavitel Bohuslav Holeček.





#### **Č. ÚSKP**

40770/1-1673 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

Náměstí Svatopluka Čecha (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Římskokatolická farnost u kostelů sv. Mikuláše a sv. Václava Praha – Vršovice.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Obvyklé využití pro liturgický provoz.

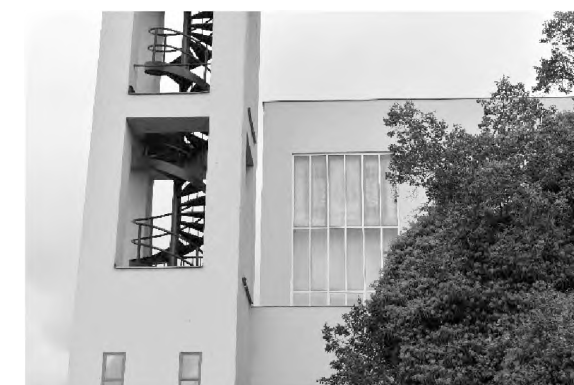
#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

1 000 000,- Kč

#### **KOSTEL SV. VÁCLAVA**

Stavba byla provedena v letech 1929 a 1930 podle návrhu Josefa Gočára. Objekt nese celou řadu prvků původního řešení a nebyl nikdy zasazen žádnou výraznou úpravou. Mezi sledovanými objekty představuje jedno z nejhodnotnějších stavebních děl, dokládajících intaktní stav z doby výstavby.





#### **Č. ÚSKP**

40757/1-1666 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

Dykova 51/1 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**

Náboženská obec Církve československé husitské v Praze 10 – Vinohrady.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Obvyklé využití pro liturgický provoz s přidruženým kulturním a společenským provozem a obytným objektem.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

1 000 000,- Kč

#### **VINOHRADSKÝ HUSŮV SBOR**

Stavba byla provedena mezi roky 1930 až 1935 podle návrhu Pavla Janáka.

Součástí souboru se stalo také kolumbárium, zřízené v roce 1938, přestavbou z divadelního sálu, podle návrhu Jiřího Jakuba. V roce 1947 bylo nad kolumbáriem přistavěno další podlaží.





#### **Č. ÚSKP**

40774/1-1675 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

Vršovické náměstí 67/8 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Komerční využití; zásah v rámci programu regenerace MPZ není zvažován.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

0,- Kč

#### **NĚKDEJŠÍ OBČANSKÁ ZÁLOŽNA**

Secesní budova spořitelny byla provedena v letech 1911-1912 podle návrhu Antonína Balšánka. K objektu náleží také dvojice sloupů s plastikami orlů. Podíl na výzdobě mají přední tehdejší umělci Vratilav Hlava, Josef Mařatka, Josef Pekárek, Ladislav Šaloun a Joža Úprka.





#### Č. ÚSKP

40777/1-1677 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### ADRESA

Petrohradská 141/52 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

[REDACTED]

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Smíšené komerční využití; zásah v rámci programu regenerace MPZ není zvažován.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

0,- Kč

#### USEDLOST JITŘENKA

Stavba barokní usedlosti byla provedena v první polovině 18. století. Pozdně klasicistní podobu získalo průčelí (a snad také vnitřní půdorysné uspořádání) před polovinou 19. století. Současná podoba vykazuje znaky úprav snažících se přiblížit vzhled staršímu stavu. Dobovou opodstatněnost výsledného řešení nelze stanovit.





#### **Č. ÚSKP**

40763/1-1669 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

Bratři Čapků 1854/30 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**



#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Trvalé obytné využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

10 000 000,- Kč

#### **DŮM JOSEFA ČAPKA**

Stavba byla provedena roku 1924 dle projektové dokumentace Ladislava Machoně. Vnější podoba zasažena drobnými zásahy na počátku 30. let 20. století.

Celá řada zásahů se však soustředila na úpravu vnitřních prostor, zejména na přelomu let 1935 a 1936.





#### Č. ÚSKP

40759/1-1667 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### ADRESA

Hradešinská 1542/6 (k. ú. Vinohrady)

#### VLASTNICTVÍ



#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Trvalé obytné využití.

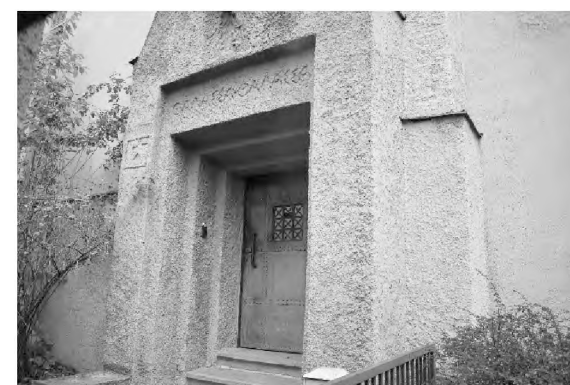
#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

5 000 000,- Kč

#### DŮM JANA KOTĚRY

Stavba byla provedena v letech 1908 až 1909 podle vlastního návrhu Jana Kotěry. Pozdější stavební zásahy prodělal dům v letech 1927 (přístavba garáže), 1928 (úprava vnitřního půdorysného řešení) a roku 1936, kdy byl upraven řízalit obrácený do zahrady.





#### **Č. ÚSKP**

40761/1-1668 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### **ADRESA**

Slovenská 2499/4 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**

Akademie výtvarných umění v Praze, U akademie 172/4, Bubeneč, 17000 Praha 7.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Smíšené kulturní využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

10 000 000,- Kč

#### **DŮM A ATELIÉR LADISLAVA ŠALOUNA**

Stavba byla provedena v letech 1908 až 1911 podle vlastního návrhu Ladislava Šalouna, dostavbu vilového domu provedl Josef Černý roku 1934 až 1935.

Zahrada a její vybavení byly silně poškozeny při náletu roku 1945.





#### Č. ÚSKP

41336/1-2041 (chráněno od 3. 5. 1958)

#### ADRESA

Dykova 1039/6 (k. ú. Vinohrady)

#### VLASTNICTVÍ



#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Trvalé obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

2 000 000,- Kč

#### DŮM ALOISE DRYÁKA

Stavba byla provedena v letech 1898 až 1900 podle návrhu Aloise Dryáka pro ing. Müllera. Objekt nese celou řadu prvků původního řešení a nebyl nikdy zasažen žádnou (doloženou) výraznou úpravou. Mezi sledovanými objekty představuje hodnotné stavební dílo, dokládající téměř intaktní stav z doby výstavby.





#### Č. ÚSKP

41471/1-2125 (chráněno od 6. 8. 1990)

#### ADRESA

Chorvatská 1969/7 (k. ú. Vinohrady)

#### VLASTNICTVÍ

[REDACTED]

#### SOUCASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Smíšené obytné a komerční využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

1 000 000,- Kč

#### DŮM KAMILA ROŠKOTA

Stavba byla provedena v roce 1924 podle návrhu Kamila Roškota. Následná úprava proběhla již roku 1925. Několik stavebních zásahů proběhlo ještě v letech 1932, drobné změny vnitřního uspořádání roku 1942 (opěrná stěna) a později ještě v letech 1948 a 1992.





#### Č. ÚSKP

41489/1-2136 (chráněno od 23. 11. 1990)

#### ADRESA

Pod Stupni 144/6 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

[REDACTED]

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Trvalé obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

1 000 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla v jádře provedena roku 1854. Během 2. poloviny 19. století došlo ještě k dekorativní úpravě v novogotickém duchu.

Roku 1994 však byla provedena celková přestavba domu.





#### **Č. ÚSKP**

44564/1-2143 (chráněno od 26. 3. 1991)

#### **ADRESA**

Pod Stupni 11/8 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

[REDACTED]

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Trvalé obytné využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

500 000,- Kč

#### **OBYTNÝ DŮM**

Stavba byla provedena patrně již začátkem 19. století. Nedostatek písemných či obrazových zdrojů neumožňuje podstatnější závěry ohledně provedených pozdějších zásahů.

Současná podoba je výsledkem přestavby provedené v letech 1991 až 1992.





#### Č. ÚSKP

47348/1-2151 (chráněno od 3. 6. 1991)

#### ADRESA

Korunní 725/66 (k. ú. Vinohrady)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Smíšené obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY

5 000 000,- Kč

#### VODÁRENSKÁ VĚŽ

Stavba byla provedena v letech 1882 až 1891 podle návrhu Antonína Turka a Josefa Franzla. Výrazná stavební změna proběhla roku 1926.

Původní řešení je dnes ochuzeno zejména o plechový prstencový vodojem, který byl osazen v posledním podlaží.





#### Č. ÚSKP

41540/1-2171 (chráněno od 6. 4. 1992)

#### ADRESA

Pod Stupni 59/10 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

[REDACTED]

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Trvalé obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

500 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla provedena patrně již začátkem 19. století. Nedostatek písemných či obrazových zdrojů neumožňuje podstatnější závěry ohledně provedených starších zásahů. Roku 1890 doloženo zvýšení objektu zhruba o metr. Úpravy vnitřního půdorysného uspořádání proběhly roku 1905. Současná podoba je výsledkem přestavby provedené roku 1994.





#### Č. ÚSKP

12890/1-2206 (chráněno od 27. 4. 1994)

#### ADRESA

Na Spojce 610/6 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Trvalé obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

5 000 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla provedena počátkem 20. století. Vzhledem k nedostatečné dostupnosti archivních zdrojů nelze prozatím podat podrobnější popis stavebního vývoje.





#### **Č. ÚSKP**

11231/1-2229 (chráněno od 23. 2. 1995)

#### **ADRESA**

Dykova 960/4 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**

Svěřenský fond ORION, svěřenský fond.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Smíšené obytné a komerční využití; zásah v rámci programu regenerace MPZ není zvažován.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

0,- Kč

#### **DŮM FRANTIŠKA POKORNÉHO**

Stavba byla provedena počátkem roku 1893 původně jako novorenesanční vila podle návrhu Antonína Turka. Přestavba do slohově proměněné podoby byla provedena roku 1928 podle návrhu Ladislava Machoně. Roku 196 byla přistavěna garáž. Současná podoba je výsledkem přestavby provedené roku 1993.





#### Č. ÚSKP

106902 (chráněno od 23. 2. 2022)

#### ADRESA

Vršovické náměstí 967/1 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Náboženská obec Církve československé husitské v Praze 10 - Vršovice, Vršovické náměstí 967/1, Vršovice, 10100 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Obvyklé využití pro liturgický provoz s přidruženým kulturním a společenským provozem; zásah v rámci programu regenerace MPZ není zvažován.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

0,- Kč

#### VRŠOVICKÝ HUSŮV SBOR

Stavba byla provedena v letech 1929 a 1930 podle návrhu Antonína Truksy. Objekt nese celou řadu prvků původního řešení a nebyl nikdy zasažen žádnou výraznou úpravou. Mezi sledovanými objekty představuje jedno z nejhodnotnějších stavebních děl, dokládajících intaktní stav.





#### Č. ÚSKP

107198 (chráněno od 12. 3. 2024)

#### ADRESA

Chorvatská 1823/6 (k. ú. Vinohrady)

#### VLASTNICTVÍ



Vinohrady, 10100 Praha 10 a Overkill Castle s.r.o., Na Šafránce 1820/27, Vinohrady, 10100 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Smíšené obytné a komerční využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

500 000,- Kč

#### DŮM FRANTIŠKA ALBERTA LIBRY

Stavba vlastní rodinné vily byla provedena v letech 1922 až 1925 podle návrhu Františka Alberta Libry. Stala se součástí kolonie Svobody rodinných domů. Výraznější stavební zásahy do podoby domu nemohly být prozatím prokázány z důvodu omezených možností průzkumu.



## 6. NEMOVITÉ OBJEKTY PAMÁTKOVĚ PODSTATNÉ

Řazení objektů, nepožívajících vlastní zákonnou památkovou ochranu, ale podstatných z hlediska úvah nad programem regenerace MPZ, u nichž vlastnické právo náleží hl. m. Praze a nacházejí se ve svěřené správě MČ Praha 10, bylo zavedeno na základě vlastního pořadového číslování, opřené o místní abecední řazení.





#### **POŘADOVÉ Č.**

1

#### **ADRESA**

Estonská 411/1 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Školské zařízení.

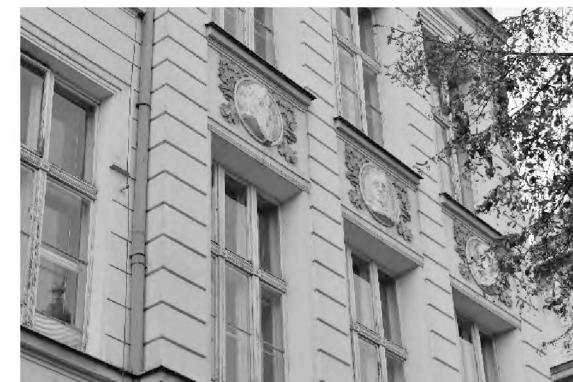
#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

20 000 000,- Kč

#### **NĚKDEJŠÍ MĚŠŤANSKÁ DÍVČÍ ŠKOLA**

Stavba provedena roku 1897. Současný stav je výsledkem řady úprav v letech 1935, 1937, 1948, 1954 a konečně 1966. Přesný rozsah zásahů a jejich dopad do hmotné podstaty bude však nezbytné stanovit prohloubeným místním průzkumem v porovnání archivními zdroji.





#### POŘADOVÉ Č.

2

#### ADRESA

Estonská 500/3 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Školské zařízení.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

20 000 000,- Kč

#### NĚKDEJŠÍ MĚŠŤANSKÁ ŠKOLA

Stavba provedena pravděpodobně již před rokem 1897. Chybějící archivní zdroje (jejich dochovaná řada se odvíjí až od roku 1927) znemožňují prozatím přesnější časové zařazení a stanovit rozsah případných navazujících stavebních zásahů. Prohloubený průzkum stavebního vývoje se proto jeví jako bezpodmínečně nutný.





#### POŘADOVÉ Č.

3

#### ADRESA

Francouzská 233/114 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Smíšené využití s převahou obytné složky.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

2 000 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla provedena na místě staršího zbořeného objektu roku 1932 pro manžele Alfonse a Marii Čejkovi podle návrhu Václava Šťurkové. Přes celou řadu pozdějších drobných úprav (zejména vnitřního půdorysného uspořádání a parteru) nebyla výrazným způsobem zasazena střízlivě dekorativní uliční průčelí.





#### **POŘADOVÉ Č.**

4

#### **ADRESA**

Francouzská 464/62 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Výhradně obytné využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

3 000 000,- Kč

#### **OBYTNÝ DŮM**

Stavba byla provedena na místě staršího zbořeného objektu roku 1938 podle návrhu architekta a majitele nemovitosti v jedné osobě Václava Hudce. Současný stav uličního průčelí většinou zachovává výchozí řešení a je možné považovat jej za podstatný doklad vyzrálé tvorby konce meziválečného období.





#### POŘADOVÉ Č.

5

#### ADRESA

Holandská 669/1 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Smíšené kulturní využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

1 000 000,- Kč

#### KINO VZLET

Stavba někdejšího sokolského kina byla provedena roku 1921 podle návrhu Bohumila Hraběte. Původní stav trpěl zanedbáním údržby v době od ukončení provozu po polovině 70. let 20. století. Dobově opodstatněná podoba tím byla znatelně poničena. Stavební úpravy uvedly budovu do současného stavu roku 2021.





#### POŘADOVÉ Č.

6

#### ADRESA

Hradešinská 976/1 (k. ú. Vinohrady)

#### ÚDAJE Z KN

k. ú. Vinohrady

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Bez využití (dočasné a jen příležitostné využití).

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

40 000 000,- Kč

#### DŮM EMILA KOLBENA

Stavba provedena roku 1897. Současný stav je výsledkem řady úprav započatých již roku 1905 (nástavba východního výklenku). Další stavební zásahy následovaly v letech 1914 (přístavba pokoje), 1922 (přístavba garáže), 1927 (přestavba a rozšíření garáže) a nakonec 1929 (celková změna vstupní části, včetně provedení nového schodiště). Pozdější úpravy z 2. poloviny 20. století souvisely s úpravou domu pro potřeby nájemního bydlení.





#### **POŘADOVÉ Č.**

7

#### **ADRESA**

Hradešinská 2303/43 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Obytné využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

1 000 000,- Kč

#### **OBYTNÝ DŮM**

Stavba byla provedena na volné parcele vedle stávající řady domů roku 1934 pro zednického mistra Josefa Doubu z Vršovic, ve spolupráci se stavitelem Josefem Novákem. Původní podobu, zasaženou jen nevýraznými úpravami, setřela až celková obnova provedená roku 2001. Přesto lze stále shledat prvky dokládající výchozí řešení objektu, a to zejména branku v oplocení a hlavní vstupní portál.





#### **POŘADOVÉ Č.**

8

#### **ADRESA**

Hradešinská 1974/17 (k. ú. Vinohrady)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Školské zařízení.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

10 000 000,- Kč

#### **DŮM ARTUŠE REKTORYSE**

Stavba byla provedena na volné parcele roku 1925 dle návrhu Aloise Krofty a spolu s ní zřízena také rozsáhlá zahrada na rovině jištěné rovněž nově provedenou opěrnou stěnou. Roku 1930 byla opěrná stěna proražena a vybudována garáž v uliční úrovni. Jako mateřská škola sloužil objekt již od 1. poloviny 50. let 20. století. Do té doby však nebyl zasažen výraznými stavebními změnami.





#### POŘADOVÉ Č.

9

#### ADRESA

Kodaňská 54/10 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Školské zařízení.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

10 000 000,- Kč

#### NĚKDEJŠÍ BUDOVA OKRESNÍHO SOUDU

Stavba byla provedena roku 1903 podle návrhu neznámého autora. Úprava budovy pro potřeby školy byla provedena roku 1928 podle návrhu Mečislava Petrů. Další stavební zásahy, které se v převážné většině týkaly vnitřního půdorysného uspořádání, byly provedeny v letech 1933, 1941, 1966 a 1977 (nahrazení taškové krytiny plechovou).





#### **POŘADOVÉ Č.**

10

#### **ADRESA**

Kodaňská 536/27 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Obytné využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

2 000 000,- Kč

#### **OBYTNÝ DŮM**

Stavba byla provedena patrně počátkem 20. století podle návrhu neznámého autora (původní písemné doklady nejsou dochovány; stavební proměny lze sledovat až v době po roce 1950). Ještě v roce 1960 (možná ještě roku 1976), kdy byla prováděna prvá doložená celková oprava poškozeného uličního průčelí, byl dům v osobním vlastnictví a nepodléhal znárodnění.





#### **POŘADOVÉ Č.**

11

#### **ADRESA**

Kodaňská 658/16 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Školské zařízení.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

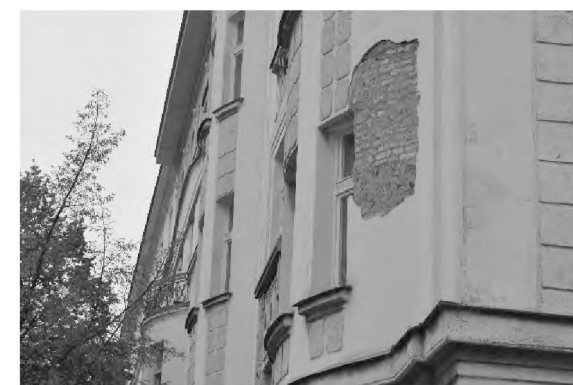
5 000 000,- Kč

#### **ŠKOLA**

Stavba byla provedena roku 1915 podle návrhu Ferdinanda Havlíčka.

Podstatné stavební zásahy byly provedeny v letech 1950, 1966 a 1997 (výměna střešní krytiny), přesto nepřišel objekt o některé zásadní prvky, dokládající dobu výstavby.





#### POŘADOVÉ Č.

12

#### ADRESA

Norská 603/16 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Výhradně obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

5 000 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla provedena roku 1911 podle návrhu Aloise Zázvorky. První oprava zdobného průčelí byla provedena již roku 1935. Další výzva k opravě vnějšího líce pochází z roku 1940 a znovu byly podobné zásahy prováděny roku 1976. Přesto byl patrně vždy brán ohled na původní zdobné řešení.





#### **POŘADOVÉ Č.**

13

#### **ADRESA**

Ruská 225/4 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Výhradně obytné využití.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

7 000 000,- Kč

#### **OBYTNÝ DŮM**

Stavba byla provedena roku 1900 patrně podle návrhu Eduarda Jägera. Původní a vysoce zdobné řešení uličního průčelí bylo odstraněno již roku 1937 a nové řešení navrhl Jan Šindýlek. Pozdější obnova v duchu strohého pojednání proběhla v letech 1972 a 2001.





#### POŘADOVÉ Č.

14

#### ADRESA

Ruská 562/20 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Výhradně obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

5 000 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla provedena roku 1909 podle návrhu Antonína Polívky. První podstatnější zásah (na střeše věžové nástavby) proběhl již roku 1923. Uliční průčelí bylo opravováno nejpozději od roku 1933. Poslední oprava průčelí, včetně střešního pláště, pak byla provedena roku 2001.





#### POŘADOVÉ Č.

15

#### ADRESA

Rybalkova 163/17 (k. ú. Vršovice)

#### VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ

Výhradně obytné využití.

#### ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU

4 000 000,- Kč

#### OBYTNÝ DŮM

Stavba byla provedena roku 1912 podle návrhu Jana Svobody. Roku 1929 byla provedena nástavba dalšího podlaží podle návrhu Josefa Karhana. Poslední opravy na uličním průčelí a střeše byly provedeny v roce 2000. Nedostatek dokladů o nutných zásazích na průčelí dává tušit, že je snad dosud možné sledovat obnovu vycházející z řešení dochovaného od časů výstavby.





#### **POŘADOVÉ Č.**

16

#### **ADRESA**

U Vršovického nádraží 30/30 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Smíšené využití s převahou obytné složky.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

10 000 000,- Kč

#### **OBYTNÝ DŮM**

Stavba byla provedena roku 1897 patrně podle návrhu Augusta Holečka. Původní zdobné uliční průčelí bylo opravováno až roku 1930 (patrně jen drobné opravy) a 1937. Opakovaně byl stejný nedostatek řešen roku 1947, kdy byly patrně sneseny zdobné prvky. Výsledné zjednodušené provedení průčelí opakuje také současná novodobá úprava.





#### **POŘADOVÉ Č.**

17

#### **ADRESA**

U Vršovického nádraží 950/1 (k. ú. Vršovice)

#### **VLASTNICTVÍ**

Vlastnické právo hl. m. Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1; svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10.

#### **SOUČASNÝ STAV A VYUŽITÍ**

Školské zařízení.

#### **ODHADOVANÉ NÁKLADY NA OBNOVU**

7 000 000,- Kč

#### **NĚKDEJŠÍ DÍVČÍ A CHLAPECKÁ ŠKOLA**

Stavba byla provedena v letech 1928 až 1930 podle návrhu Mečislava Petrů. Objekt nese celou řadu prvků původního řešení a nebyl zasazen žádnou výraznou nebo zásadní úpravou, která by měnila původní hmotnou podstatu. Mezi sledovanými objekty představuje jedno z nejvýznamnějších stavebních děl, dokládajících téměř intaktní stav z doby výstavby.



7. HODNOCENÍ MPZ NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10

Rozhodování o regeneraci městské památkové zóny na území MČ Praha 10 podkládají (vedle stránek výhradně zaměřených na otázky ochrany z pohledu památkové péče) další zdroje údajů v souladu s požadavky přílohy č. 2 k usnesení vlády ČR ze dne 25. 3. 1992 č. 209, která uvádí k podkladům pro zpracování návrhu programu podrobnější údaje.

7.1. DEMOGRAFICKÉ HODNOCENÍ

Demografické hodnocení vychází z veřejně dostupných údajů Českého statistického úřadu. Sledované jevy byly omezeny na údaje ohledně počtu a pohybu obyvatel, které souhrnně zpracovává s pětiletými rozestupy tradiční analytická publikace *Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Hlavního města Prahy*, jejíž poslední výstupy byly uveřejněny k roku 2021. Pozdější údaje lze připojit na základě výsledků uvedených v *Demografické ročence krajů - 2014–2023*, vydané a zveřejněné rovněž Českým statistickým úřadem.

7.1.1. CELOMĚSTSKÉ HLEDISKO

Dlouhodobý sklon nahrazovat přirozený přírůstek obyvatel hlavního města především ze zdrojů působených migrací se projevil také ve výše uvedeném období.

Počet obyvatel Prahy od roku 2011 do roku 2021 mírně rostl, děti tvořily 16 % obyvatel a senioři nad 65 let téměř 20 %. Hlavní složkou přírůstku obyvatel byl přírůstek migrací.

Od roku 2006 převládal v Praze vždy počet narozených nad zemřelými. Přirozený přírůstek je tak dlouhodobě kladný, v roce 2021 byl od roku 2007 zatím nejnižší. Migrační přírůstek obyvatel byl od roku 2008 v roce 2021 naopak nejvyšší (15,3 tisíc osob). Celkový přírůstek byl po většinu období 2011-2021 kladný.

Hustota zalidnění v celoměstském měřítku vykazovala a vykazuje obdobný sklon a neustále narůstá.

Rozloha hl. m. Prahy k 31. 12. 2021 byla 496,2 km<sup>2</sup>, což představovalo 0,6 % rozlohy ČR. Ke stejnému datu bylo v Praze evidováno 1 275 406 obyvatel, tedy 12,1 % celkového počtu obyvatel ČR. Hustota zalidnění v Praze v roce 2021 činila 2 570,3 obyvatel na km<sup>2</sup> a byla nejvyšší ze všech krajů Česka.

Novější údaje ke konci roku 2023 pak uvádějí nárůst celkového počtu obyvatel na hodnotu 1 384 732 osob. Přírůstek cestou migrace (vnitřní i vnější) pak znamenal 67 699 osob, zatímco hlavní město opustilo v totéž roce celkem 40 656 osob. Změna správního obvodu hlavního města však nenastala a hustota obyvatel na jeden km<sup>2</sup> přirozeně opět stoupla na novou hodnotu 2 790,7 obyvatel.

7.1.2. HLEDISKO ÚZEMÍ MČ PRAHA 10

Ztížené možnosti tvorby demografických výhledů pro oblast natolik úzkou, jako je obvod městské památkové zóny na území MČ Praha 10, nutí vycházet z údajů pro celou městskou část. Přesto by snad bylo možné předpokládat na základě povahy sledované oblasti některé závěry, podstatné pro tvorbu programu regenerace.

Předně nelze zaznamenat v posledních letech v území zásadní změny, které by vedly k převratným nárůstům či poklesům počtu obyvatel. Městskou památkovou zónu proto lze hodnotit jako území v tomto ohledu málo proměnné a poměrně stabilizované. Nicméně nepříznivý vliv zvýšených nároků (nejen) na obytnou plochu nelze pouštět ze zřetele ani zde.

Údaje nejnověji za posledních pět let, nabízené Českým statistickým úřadem pro obvod celé MČ Praha 10, byly shrnuty v následující tabulce:

ke 31.12. roku		2019	2020	2021	2022	2023
obyvatel celkem		110 571	113 279	109 144	116 020	117 999
pohlaví	muži	52 684	54 438	52 409	55 181	56 219
	ženy	57 887	58 841	56 735	60 839	61 780
věku	0-14	16 473	16 621	15 864	17 305	17 350
	15-64	69 433	72 137	69 314	74 708	76 791
	65 a více	24 665	24 521	23 966	24 007	23 858
průměrný věk		43,9	43,6	43,8	43,0	42,8

Hustota zalidnění na jeden km<sup>2</sup> na území MČ Praha 10 vůči celopražskému průměru tak vykazuje mnohem vyšší hodnoty a k roku 2023 (potažmo 2024) dosahuje na 6 210,5 obyvatel, přestože celková rozloha území MČ Praha 10 o výměře 18,6 km<sup>2</sup> představuje pouze 3,7 % veškeré rozlohy hlavního města. Uvedená hustota zalidnění pak zůstává více než dvojnásobkem současné průměrné hodnoty pro celou Prahu a posouvá MČ Praha 10 na přední místa mezi ostatními správními úseky města ve sledované hodnotě.

Nelze předpokládat, že by příští roky mohly přinést změnu, pokud budou zahušťování sídelní struktury jak v celém hlavním městě, tak na území MČ Praha 10 vytvářeny příznivé podmínky a poptávka po volných obytných plochách bude nadále podněcována vnějšími pobídkami. Obrát k zastavení nadměrného přílivu osob nad skutečné možnosti města, nebo alespoň mírnějšímu nárůstu sledovaných hodnot, se prozatím jeví jako málo pravděpodobný a nelze s ním pro budoucí čas počítat. Stranou by neměla být ponechána také skutečnost, že přirozený přírůstek na území MČ Praha 10 dosahuje dlouhodobě (a to již od roku 2000) záporných hodnot a celkový nárůst počtu obyvatel byl a je zajišťován výhradně z řad osob žijících doposud mimo hranice městské části. Roku 2023 tvořil tento přírůstek migrací více jak dva tisíce osob (dle výstupu Českého statistického úřadu 2 173 osob).

Nelze pochybovat o tom, že takovýto postup vývoje počtu obyvatel nutně ovlivní také nakládání s prostředím městské památkové zóny na území MČ Praha 10 a bude třeba hledat cesty k účinnější ochraně památkových hodnot ohrožených přebujelou společenskou poptávkou.

7.2. DOPROVODNÉ ÚDAJE

Soustavný nárůst počtu obyvatel MČ Praha 10 s sebou nese nárůst požadavků také v dalších směrech, které mohou být podstatné při rozhodování ve věci regenerace městské památkové zóny. Ačkoliv Český statistický úřad pro některé oblasti poskytuje buď údaje starší, nebo vztahené jen na celopražský obvod, pro výchozí úvahy nad programem regenerace mohou mít nabízené hodnoty alespoň povahu orientační. Pokud později budou v dosahu údaje nové, bude namístě provést úpravu a zpřesnění či doplnění chybějících čísel.

7.2.1. STAVEBNÍ VÝROBA

Podstatnou složkou, přímo související s proměnami sídelní struktury a nárůstem počtu obyvatel, je nepochybně stavební výroba. Pro rok 2022 ukazují zjištění Českého statistického úřadu, potažmo *Statistická ročenka Hl. m. Prahy 2023*, hodnotu celkem 596 dokončených bytů, z čehož na novostavby připadalo plných 544 bytových jednotek, které se z převážné části (518 bytů) nacházely v nových bytových



domech. Srovnání s předešlým obdobím roku 2020 ukazuje více jak dvojnásobný nárůst (roku 2019 dokončeno 220 bytů).

Uvedený jev tedy zřetelně následuje chování, popsané již v demografickém pohledu. Období bližší současnosti vykazuje, kromě jiného, také nárůst výstavby cestou provádění monolitických nosných konstrukcí.

Jak již bylo výše řečeno, zůstává povaha celé památkové zóny na území MČ Praha 10 téměř výhradně obytná a pohled na pokrývání narůstající poptávky po bytové výstavbě bude zjevně požadavek, s nímž se musí vyrovnat ochrana místních památkových hodnot. Silný tlak stavebního trhu podporovaný přílivem nových obyvatel, přicházejících zejména z oblastí ležících mimo hranice MČ Praha 10, bude nepochybně vždy ve výhodě proti snahám hájit stávající urbánní strukturu, odrážející počátky městské výstavby a výrazové působení celé památkové zóny.

Celopražský stav, potažmo dění na úrovni všech krajů a porovnání, shrnuje publikace *Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Hlavního města Prahy*. Počet dokončených bytů v roce 2021 v hl. m. Praze dosáhl na 5 228 (meziroční pokles o 4,1 %). Převažovala přitom nová výstavba (86,7 %) nad různými úpravami již dříve dokončených staveb (13,3 %). V nových bytových domech bylo zkolaudováno 3 902 bytů, v nových rodinných domech 608. Vzhledem k počtu zahájených bytů v roce 2021 tedy bylo konci roku v Praze velké množství bytů ve stadiu rozestavěnosti. Za posledních 6 let bylo v Praze dokončeno celkem 33 907 bytů, z toho nejvíce v roce 2016 (6 092) a nejméně právě v roce 2021 (5 228). V České republice bylo v roce 2021 dokončeno 34 581 bytů, tj. o 0,5 % více než v roce předešlém. Nová výstavba v rodinných domech (62,8 %) přitom v České republice převažovala nad novou výstavbou v bytových domech (36,3 %). Podle počtu dokončených bytů se Praha umístila v roce 2021 na druhém místě za Středočeským krajem (dokončeno 6 376 bytů, meziroční pokles o 6,7 %). Třetí byl kraj Jihomoravský s 4 789 byty (meziroční nárůst 7,6 %). Nejvýraznější nárůst v počtu dokončených bytů zaznamenal Kraj Vysočina (+20,1 %). I dokončené byty patřily ve všech krajích s výjimkou Prahy převážně do kategorie bytů v rodinných domech. [...] Při přepočtu na 1 000 obyvatel středního stavu bylo v období 2016-2021 nejvíce bytů zahájeno i dokončeno ve Středočeském kraji (zahájeno 4,7 bytu na 1 000 obyvatel, dokončeno 4,6 bytu), v Praze (zahájeny 4 byty,

dokončeny 4,4) a v Plzeňském kraji (zahájeny 4 byty, dokončeno 3,8). Nejméně bytů bylo zahájeno i dokončeno v kraji Ústeckém (zahájeno 1,7 bytu, dokončeno 1,4). Nejvíce bytů se v období 2016-2021 absolutně v Praze dokončilo v městských částech Praha 9 (3 189 bytů), Praha 8 (2 300), Praha 3 (2 291), Praha 5 (1 989) a Praha 12 (1 850). Při přepočtu na 1 000 obyvatel se v posledních šesti letech nejvíce bytů postavilo v městských částech Praha-Křeslice (106,8 bytů na 1 000 obyvatel), Praha-Královice (67,6), Praha-Březiněves (53,8), Praha-Dolní Měcholupy (42,1) a Praha-Dolní Chabry (40,2). Méně než 1 byt na 1 000 obyvatel se postavil v MČ Praha 17 (0,7 bytu), Praha-Zbraslav (0,8 bytu) a Praha 1 (0,9 bytu).

### 7.2.2. SOCIÁLNÍ SKLADBA

Vedle zákonných ustanovení na ochranu památkových hodnot tvoří klíčovou část kulisy, na jejichž pozadí se každodenní vývoj a uplatňování náležitě citlivé památkové péče odehrává, také skutečná společenská poptávka po zachování (většinou jen) ztotožněných dokladů stavebního vývoje a historického obrazu nemovitěho fondu. Přímá vazba mezi sociální skladbou, osobním rozhledem a mírou úspěchu, s níž lze dosáhnout ochranných cílů, je zcela zjevná.

Závěry Českého statistického úřadu poukazují v rámci území MČ Praha 10 pro konec roku 2022 na pouhých 2 495 osob hledajících zaměstnání. MČ Praha 10 se tím řadila mezi úzkou skupinu pěti městských částí, které mohou vykazat nezaměstnanost nižší než 1 % (dalšími jsou Praha 15, Satalice, Slivenec a Štěrboholy). Skladbu činností jednoznačně vede skupina velkoobchod, maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel (každá kolem 10 000 činností), za kterými se těsně drží profesní, vědecké a technické činnosti (kolem 5 000 činností). Za jistým odstupem jsou dalšími silnými skupinami tři následující s přibližně obdobným zastoupením v třídění na činnosti v oblasti nemovitostí, průmysl celkem a stavebnictví. Poměrně překvapivě vysoké je zastoupení zemědělství, lesnictví a rybářství, které se však drží na hodnotách blízkých vzdělávání a kulturní, zábavní a rekreační činnosti (každá kolem 1 000 činností).

Očekávaná skutečnost, že zastoupení pracovních náplní v oblastech blízkých památkové péči je zcela nepatrné a nelze v něm spatřovat účinnou oporu pro jakoukoliv silnější míru ochrany, se tím potvrzuje. Nástin současné sociální skladby na území MČ Praha 10 proto

zároveň ukazuje na potřebu důsledné prezentace budoucích záměrů památkové obnovy a dostatečně silnou argumentační oporu ochrany klíčových historických výpovědních hodnot nemovitěho fondu.

### 7.3. HODNOCENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Nástroje územního plánování přirozeně tvoří nadřazený rámec všem úvahám zahrnutým do programu regenerace celé památkové zóny na území MČ Praha 10. Zákonem stanovená skladba nástrojů nebyla pro potřeby zpracovaného programu zohledněna v plném rozsahu a využity byly jen některé části.

Územně plánovací podklady (ÚPP) nabízejí pro předmětnou oblast jen zdroje **územně analytických podkladů**. Žádná územní studie uvnitř hranic městské památkové zóny na území MČ Praha 10 není k dnešnímu dni zpracována.

Politika územního rozvoje jako celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů, prozatím zůstává pro podrobné zaměření pojednávané oblasti ponechána bez hlubšího využití.

Územně plánovací dokumentace (ÚPD) s ohledem na územní rozvojový plán a zásady územního rozvoje také neposkytuje pro sledovanou oblast náležitě podrobné údaje, které by bylo nutné zpracovat, a zastavit se lze až u **územního plánu**, potažmo regulačního plánu, který však není v současné době pro území MČ Praha 10 uplatněn.

Stejně tak postrádá smysl doplňovat úvahy o vymezení zastavěného území, jestliže je věc již dostatečně zahrnuta v rámci územního plánu. Uvnitř památkové zóny na území MČ Praha 10 rovněž není evidováno žádné územní opatření o stavební uzávěře ani územní opatření o asanaci území tak, jako chybí úprava vztahů v území cestou plánovací smlouvy nebo náhrady za změnu v území.

#### 7.3.1. HODNOTY ÚZEMÍ DLE ÚPP (ÚAP)

Úkolem ÚAP je zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot přírodního i vystavěného prostředí. Hodnoty sdílených kvalit prostředí jsou historicky v různé míře proměnlivé, různorodé a vrstevnaté, hodnoty přírodní, krajinné, kulturní, respektive kulturně-



civilizační, urbanistické, architektonické, ale také sociální a ekonomické.

Vedle objektivně stanovených památkových hodnot, které jsou předmětem převažujícího pojednání, zasahují památkovou zónu na území MČ Praha 10 další hodnotové prvky, sledované při zpracování ÚAP. Městské prostředí je zde podmíněno přírodním nastavením v podobě údolí a navazujících svahů, zdvihajících se k severu. Ochrana těchto výchozích přírodních podmínek urbanizace by měla být rovněž vnímána jako neoddělitelná součást výpovědní hodnoty a jakýkoliv zásah, který by vedl ke změně uspořádání terénních vlastností by měl být přednostně vyloučen. Požadavek odpovídá také závěrům knihy 100 | Krajina | Přírodní podmínky a životní prostředí zpracovaných ÚAP hl. m. Prahy 2020.

*Základem urbanistické formy Prahy jsou přírodní podmínky vytvářející terénní situaci, podkladovou vrstvu, na které postupně vznikaly a byly zakládány jednotlivé části města. Svahy Pražské kotliny a údolí pražských potoků ale nebyly nikdy z většiny zastavěné. Tyto často hůře přístupné části krajiny tak hrají roli zelených a sporadicky zastavěných ploch zasahujících až do centrální části města. Ve vizuálním působení krajiny hrají svahy důležitou roli zejména pro svoji exponovanost a viditelnost z mnoha míst ve městě. Díky tomu tvoří základ krajinných vedut Prahy. Za pohledově významné svahy lze označit svahy nad cca 10°. To však jen v těch případech, zvedají-li se z rovinatého povrchu. V členitějším reliéfu musí být sklon vyšší. Minimální výška pohledově významného svahu je tak dále stanovena na cca 20 m. Při zařazení svahu mezi pohledově významné tedy hraje roli převýšení svahu, jeho sklon i celkový charakter okolí.*

Památková zóna na území MČ Praha 10 se většinově rozkládá na svazích hodnocených jako svahy vedlejšího významu. Terénní povaha památkové zóny na území MČ Praha 10 je tím určena jako dynamicky utvářená v proměnných výškových podmínkách s možností vrstevnatého pohledového uplatnění. Vzhledem k podstatě sledované památkové zóny je třeba uvedený jev považovat za zásadní a v rámci regenerace uplatňovat postupy, které nepovedou k zastření této přírodní hodnoty a dokážou její vliv naopak zdůraznit, nebo alespoň podpořit.

Stejný přístup se týká také údolního prvku v okolí toku Botiče, který navíc z velké části představuje pro památkovou zónu na území MČ

Praha 10 hraniční linii vůči MČ Praha 2. Podobně se k citlivějšímu přístupu ve věci péče o toky staví také kniha 700 | Technická infrastruktura | Toky médií a informací zpracovaných ÚAP hl. m. Prahy 2020.

*V minulosti se na vodní toky pohlíželo jako na překážku, bránící nové výstavbě. Voda byla považována za neovladatelný živel, který způsoboval problémy, a bylo potřeba ji rychle odvést pryč z území. Začalo tak docházet k napřimování koryt vodních toků, nebo dokonce k jejich zatrubnění. Důsledkem těchto opatření bylo napřimování přirozených koryt, tím jejich zkrácení a významné zahloubení a zvýšení jejich kapacity. V této souvislosti docházelo ke zvyšování rychlosti proudění vody v korytech, což se muselo kompenzovat rozsáhlým opevněním a technickými úpravami, které s přírodní ani krajinnotvornou identitou nemají nic společného [...].*

Otázka identity nejen ve vztahu k památkovým objektům jako výsledkům lidské činnosti, ale také k přírodním prvkům, jejichž soulad s lidským prostředím byl v minulosti nepochybně hledán s větším důrazem, zůstává neoddělitelnou součástí obsahu všech úvah v rámci návrhů regenerace památkové zóny.

### 7.3.2. LIMITY ÚZEMÍ DLE ÚPP (ÚAP)

V souladu s vyjádřením knihy 900 | Veřejný zájem a limity | Ochrana stávajících a navrhovaných hodnot zpracovaných ÚAP hl. m. Prahy 2020 jde zejména o omezení pro změny v území z důvodu ochrany veřejných zájmů vyplývajících z právních předpisů stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.

Neustále zahušťování městské struktury, které je spojitou nádobou se zvyšováním hustoty zalidnění na dané ploše a tím také zhoršováním stavu a dostupnosti užitných kvalit, které mnohdy vede ke zjevnému kolapsu, vyžaduje protisměrné úvahy na úrovni památkového přístupu, jehož podstata a základní východiska mohou být zároveň v pozici řešení citlivého vůči přírodě. Podobný přístup pak nutně vede ke stanovení limitů omezujících nežádoucí exploataci sledovaného území, které zde představuje památková zóna na území MČ Praha 10.

Limitem se pro potřeby zpracovaného programu tedy rozumí volnější a víceméně pouze koncepční ochranné nastavení stojící mimo skutečné hodnoty ve veřejném zájmu, potažmo záměry na změny

využití území, jakými jsou vybudování nadřazené dopravní či technické infrastruktury, krajinná infrastruktura či rekultivace území pro veřejně prospěšné stavby, zpravidla kotvené ve zvláštních dokumentech. Jak již bylo výše uvedeno nedotýkají se žádným závažným způsobem na úrovni požadované podrobnosti památkové zóny na území MČ Praha 10 zásady územního rozvoje, ani územní studie, regulační plány a rozhodnutí. Z tohoto pohledu je možné považovat území památkové zóny za stabilizované a nedotčené úmysly na vážnější budoucí stavební zásah.

Přestože se nejedná o dokument zapadající do uvedené oblasti, je třeba, alespoň na základě vnitřních souvislostí, zohlednit při úvahách na jednotlivými kroky regenerace městské památkové zóny také nařízení hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), na kterém se usnesla rada hlavního města dne 24.6.2024 podle §44 odst. 2 zákona č.131/2000Sb., o hlavním městě Praze, ve znění zákona č. 320/2002 Sb., a §152 odst. 2 ve spojení s §333 odst. 3 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona.

### 7.3.3. PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, je platný se všemi pořízenými změnami, vyjma změny Z 3516/00, kde bylo rozsudkem MS sp. zn. 9 A 39/2024 rozhodnuto o zrušení OOP č. 187/2023, která je v současnosti do úplného znění zapracována. Východiskem pro potřeby programu regenerace je pak úplné znění účinné od 5. 9. 2024.

Platným územním plánem jsou pak pro oblast památkové zóny na území MČ Praha 10 předpokládány plochy s rozdílným způsobem využití v následující skladbě:

obytné:

OB – čistě obytné

OV – všeobecně obytné (místně s mírou využití plochy D)

smíšené:

SV – všeobecně smíšené (místně s mírou využití plochy F a G, případně I)

sportu a rekreace:

SP – sportu

zvláštních komplexů občanského vybavení:



ZKC – kultury a církve  
ZVO – ostatní  
veřejného vybavení:  
VV – veřejné vybavení  
VVA – armáda a bezpečnost  
dopravní infrastruktury:  
S4 – vybraná komunikační síť  
technické infrastruktury:  
TVV – vodní hospodářství  
krajinné a městské zeleně:  
ZP – parky, historické zahrady, hřbitovy  
ZMK – zeleň městská a krajinná

Severo-západního okraje památkové zóny se dále přesahem týká rovněž hranice oblasti se zákazem výškové výstavby. Zcela zanedbatelnou úlohu pro potřeby zpracovaného programu pak představuje ochranné pásmo telekomunikačních zařízení, zasahující od východu.

7.4. HODNOCENÍ SWOT

Souhrn silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb vychází z místního poznání části památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice na území MČ Praha 10, která tvoří pouze necelou čtvrtinu celkové rozlohy sledované památkové zóny (jak již bylo uvedeno výše). Uvedená skutečnost může být nahlížena jako zdroj výhod a nemusí být hodnocena pouze jako skutečnost záporná. Jednotné uchopení obnovných záměrů a spojitě promyšlené zásahů včetně kompaktní prezentace by mohlo představovat právě jedny z těchto zvažovaných přínosů. Předně se nabízí sledování snahy na lepší uplatnění a rozvoje veřejného povědomí o této části památkové zóny jak v jejích plných hranicích, tak v širším pojetí celého města Prahy. Zdůraznění místních specifik by v dalším mohlo znamenat změnu postavení v souboru památkově chráněných území na ploše hlavního města. Nutnou podmínkou k naplnění vytčených rámcových příležitostí zůstává snaha o prohlubování poznatků ve vztahu ke stavebnímu vývoji, která však může naopak být zdrojem kolizních situací při kontaktu s vlastníky zájmových objektů, a tím představovat pro hladký průběh nutných přípravných činností nechtěnou hrozbu.

silné stránky	slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"><li>přehledný a stejnorodý stavební fond;</li><li>dochovaná urbánní struktura;</li><li>přítomnost stavebních děl významných tvůrců své doby;</li><li>přehlednost vlastnických vztahů;</li><li>absence masivního cestovního ruchu;</li><li>převážně slabé zatížení dopravou;</li><li>dosud nedotčené oblasti možností kulturního rozvoje;</li><li>přítomnost vodního toku.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>silné převrstvení starších stavebních situací (před pol. 19. stol.);</li><li>nedostatečná úroveň dosavadního průzkumu a stavu poznání stavebního vývoje;</li><li>nepoučené starší zásahy na zájmových objektech;</li><li>absence národní kulturní památky;</li><li>nedostatečná prostorová a vzhledová regulace a zamoření pohledovým balastem;</li><li>přítomnost nevhodných provozů.</li></ul>
příležitosti	hrozby
<ul style="list-style-type: none"><li>odhalování dosud skrytých hodnotových jevů / prohloubení průzkumu;</li><li>důraz na rozvoj obecného povědomí o památkově podstatných kvalitách místa;</li><li>širší spolupráce na přípravě obnovy s veřejností / vlastníky podstatných objektů;</li><li>další koncepční rozvoj návrhů k podpoře návratu dobově opodstatněného stavu;</li><li>podpora veřejnosti při rozvoji poznání stavebního vývoje (sběr pramenů);</li><li>zdůraznění místních specifik;</li><li>lepší prezentace přítomných kvalit v celoměstském měřítku.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>zasahování do privátních vlastnických vazeb;</li><li>příprava obnovných zásahů bez dostatečné hloubky poznání vlivem nedostatku pramenů;</li><li>zanedbání dohledu / poškozování dosud neznámých či skrytých stavebních situací z důvodu nedostatečného poznání;</li><li>kolize s přístupy podtrhujícími necitlivé komerční využití;</li><li>nepochopení obnovných záměrů a nesouhlas ze strany veřejnosti vlivem zanedbané komunikace.</li></ul>



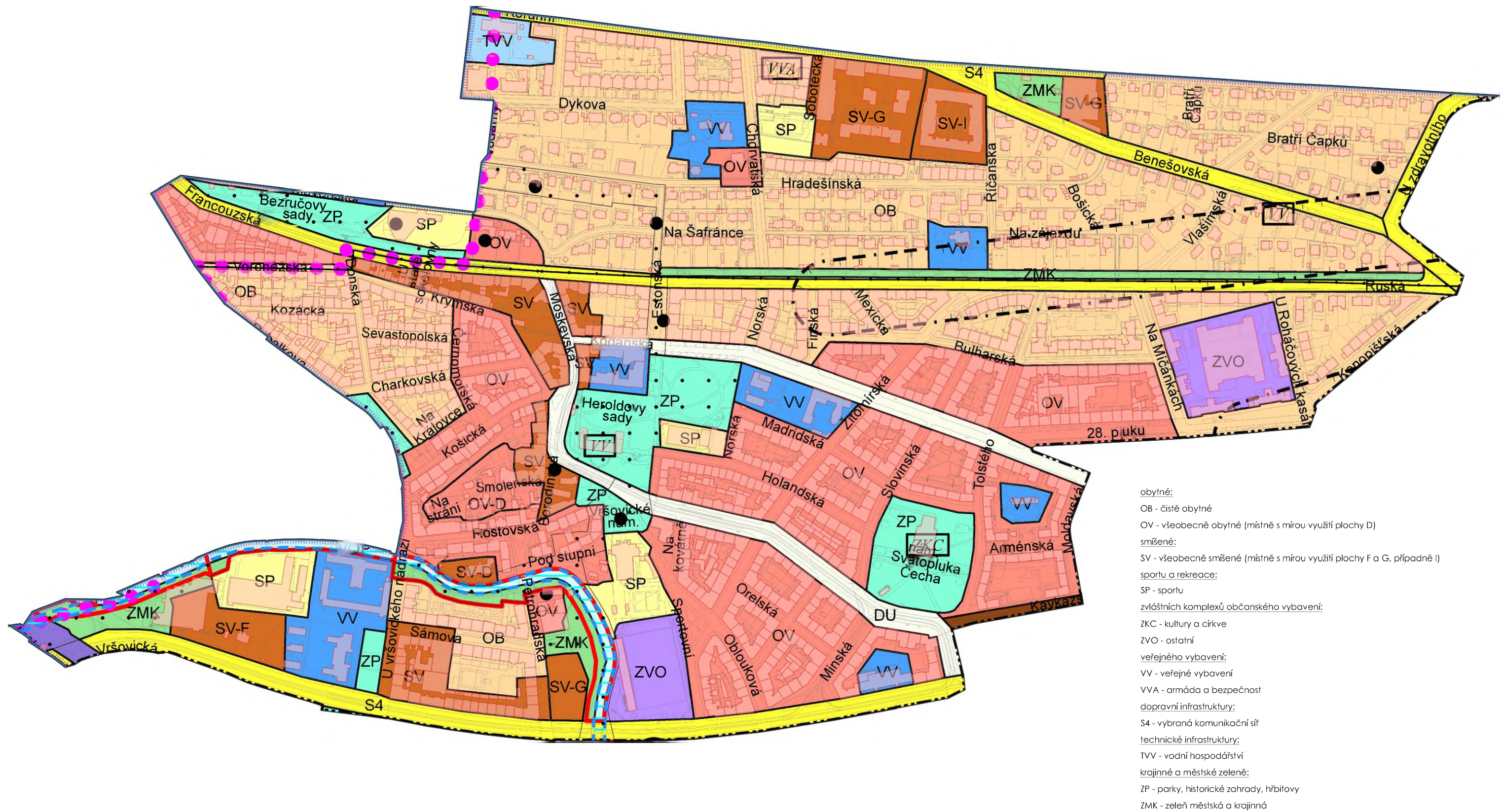








## VYUŽITÍ PLOCH PAMÁTKOVÉ ZÓNY NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10



Zdroj: ÚP HL. M. Prahy 2024



OBJEKTY ZÁJMU PAMÁTKOVÉ OCHRANY PAMÁTKOVÉ ZÓNY NA ÚZEMÍ MČ PRAHA 10

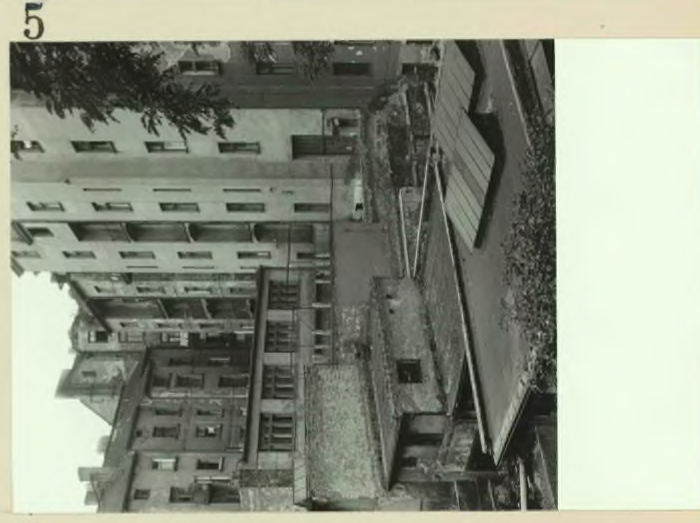






• OBLAST MEZI FRANCOUZSKOU A KOŠICKOU •

PŘEVÁŽNĚ ZÁSTAVBA STARŠÍMI ČINOVNÍMI DOMY 4-5 PODL. VESMĚS NÍZKÉHO STANDARDU — V MALÉ MÍŘE ZÁSTAVBA VELMI DOBRÉ ÚROVNĚ Z OBDOBÍ 1. REPUBLIKY (UL. KOZÁČKÁ, RYBÁŘSKÁ PŘI HAVLIČKOVÝCH SADECH) I ZÁSTAVBA VELMI STARÁ VESNICKÉHO CHARAKTERU (UL. VORONĚŽSKÁ, KOZÁČKÁ, KRYMSKÁ) — ÚZEMÍ JE SVAŽITÉ, S NEPRÁVIDELNOU ULIČNÍ SÍŤÍ, V MNOHÝCH PŘÍPÁDECH ULIČNÍ PROFILY VELMI ÚZKÉ — VÝŠKOVĚ JE ZÁSTAVBA ČASTO VELMI NESOUDODÁ — VNITROBLOKY ČASTO ZNEHODNOCENY PROVIZORIÍ RŮZNÉHO CHARAKTERU, VESMĚS ÚZKÉ A NEDOSTATEČNĚ PROSLUNĚNÉ —



• SOUČASNÝ STAV — FOTODOKUMENTACE •





• OBLAST MEZI KOŠICKOU A BOTIČEM •

ÚZEMÍ NEJSTARŠÍ A NEJCHAOTIČTĚJŠÍ ZÁSTAVBY — POUZE DO VRŠOVICKÉHO NÁMĚSTÍ, PŘI KOŠICKÉ A ROSTOVSKÉ ČÁSTEČNĚ, NOVĚJŠÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO CHARAKTERU — UVNITŘ ÚZEMÍ VESMĚS PŘÍZEMNÍ ZÁSTAVBA, ČASTO AŽ BRLOHOVÉHO CHARAKTERU, BEZ PŘÍSTUPOVÝCH KOMUNIKACÍ, VĚTŠINA BYTŮ BEZ PŘÍSLUŠENSTVÍ — NĚKTERÉ OBJEKTY JIŽ DOSTOUPILY DEMOLIČNÍ HODNOTY A JSOU NEOBYDLENÉ — TERÉN SVAŽITÝ, VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZNAČNĚ NESOURODÉ —

• SOUČASNÝ STAV — FOTODOKUMENTACE •





14 Praha 13 Vršovice



15



16



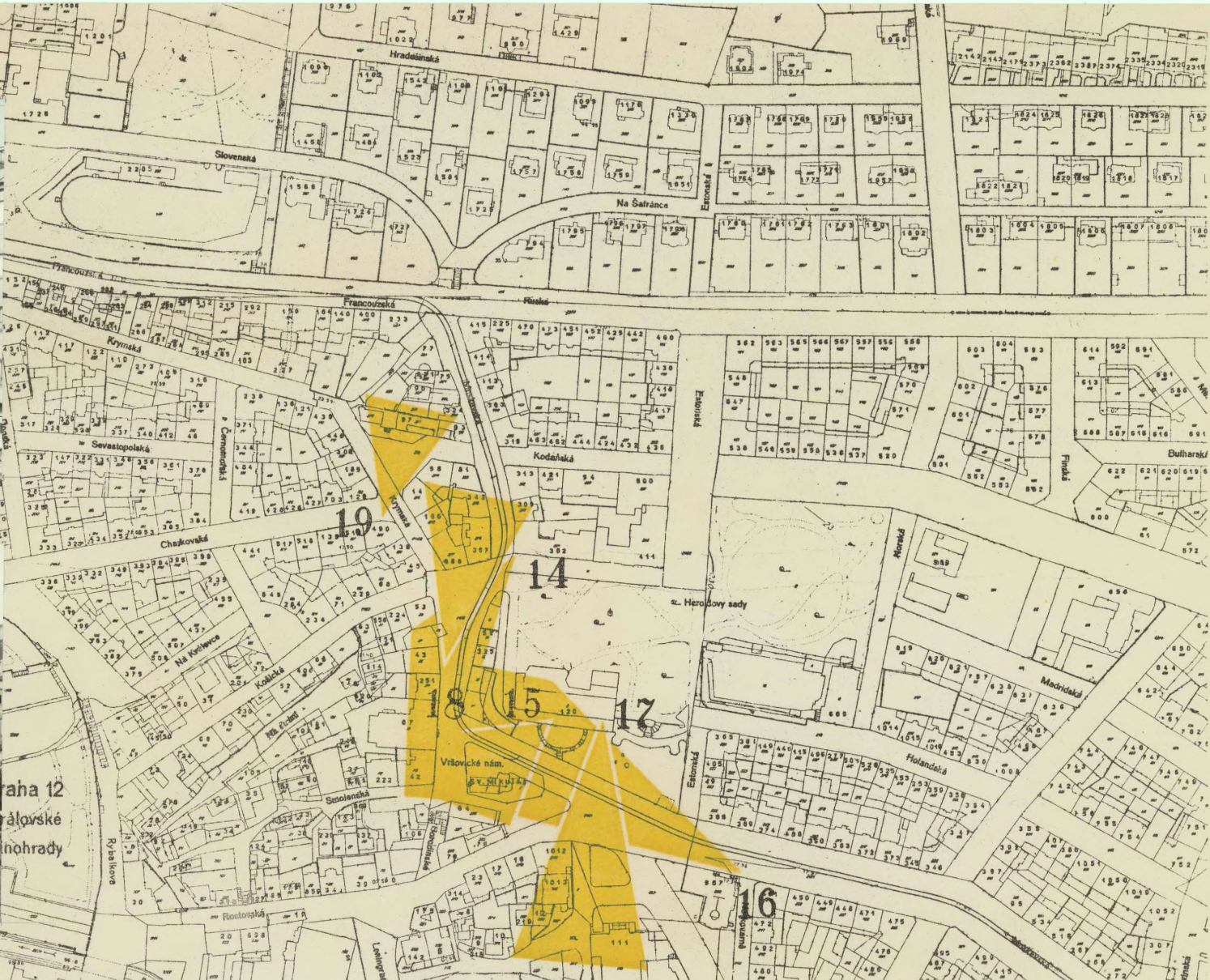
17



18



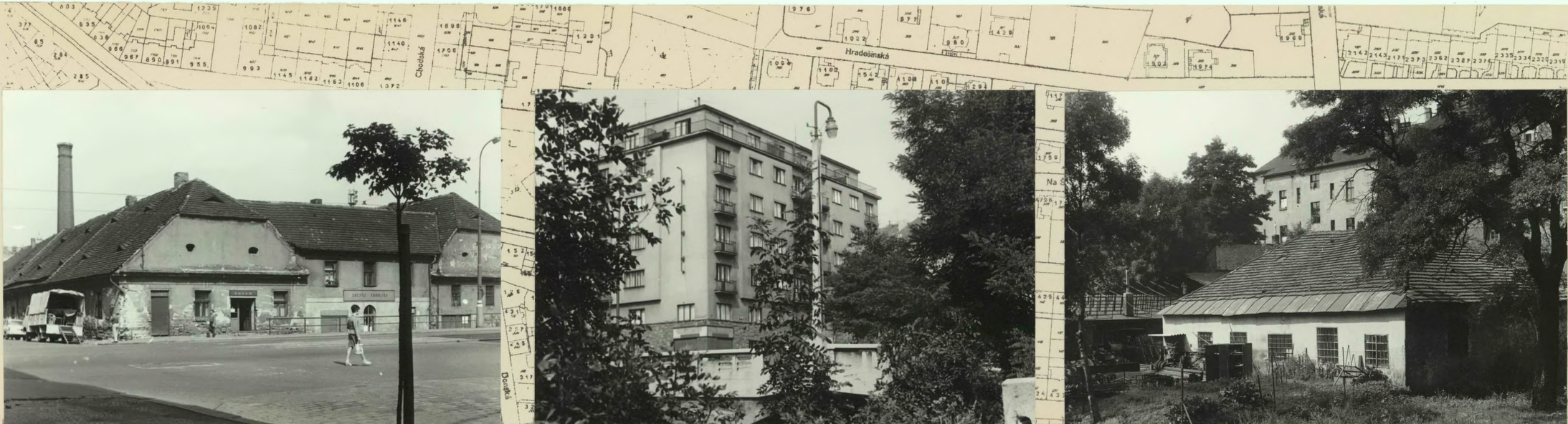
19



• OBLAST VRŠOVICKÉHO NÁM. A MOSKEVSKÉ TR. •

STŘED PŮVODNÍCH VRŠOVIC NOVĚ UPRAVENÝ PO II. SVĚTOVÉ VÁLCE — PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY KOSTELA SV. MIKULÁŠE S FAROU A SOCHOU SV. JANA NEPOMUCKÉHO A STÁTNÍ SPOŘITELNY OD A. BALŠÁNKA — K NÁMĚSTÍ PŘILÉHÁ DÁLE BUDOVA SOKOLOVNY, HUSŮV SBOR ČS. CÍRKVE A NA VYVÝŠENINĚ BUDOVA ONV — ZÁSTAVBA NÁMĚSTÍ V PRŮMĚRU DOBRÉHO STANDARDU, ZAJÍMAVÉHO PROSTOROVÉHO ČLENĚNÍ A S UPRAVENÝMI ZELENÝMI PLOCHAMI — SEVERNÍM SMĚREM Z VRŠOVICKÉHO NÁM. PROBÍHÁ MOSKEVSKÁ TRÁDA, V NAPROSTO NEDOSTATEČNÉM PROFILU, S NEHODNOTNOU ZÁSTAVBOU, KTERÁ PŘED ÚSTÍM DO FRANCOUZSKÉ TR. MÁ DEMOLIČNÍ CHARAKTER —



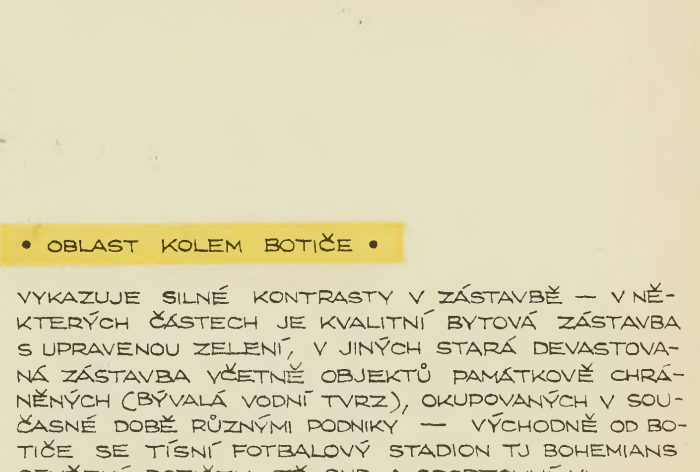
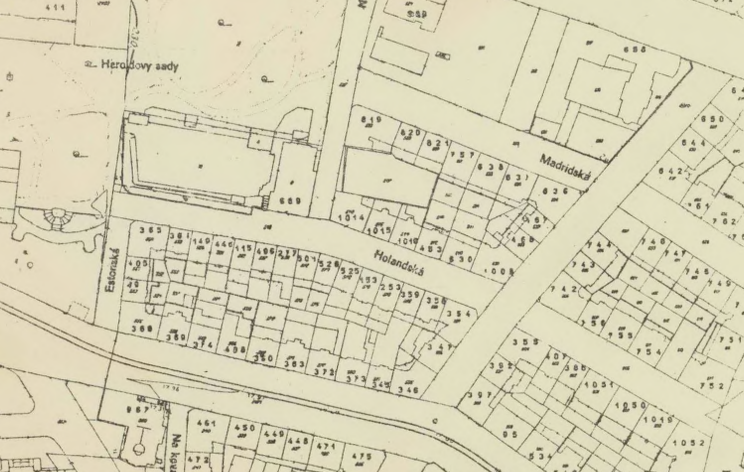


20 Praha 13 Vršovice

21

22

23



24

23 22 21

24

25



25

20

25

25

• OBLAST KOLEM BOTIČE •

VYKAZUJE SILNÉ KONTRASTY V ZÁSTAVBĚ — V NĚKTERÝCH ČÁSTECH JE KVALITNÍ BYTOVÁ ZÁSTAVBA S UPRÁVENOU ZELENÍ, V JINÝCH STARÁ DEVASTOVANÁ ZÁSTAVBA VČETNĚ OBJEKTŮ PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝCH (BYVALÁ VODNÍ TVRZ), OKUPOVANÝCH V SOUČASNÉ DOBĚ RŮZNÝMI PODNIKY — VÝCHODNĚ OD BOTIČE SE TÍSNÍ FOTBALOVÝ STADION TJ BOHEMIANS SEVŘENÝ BOTIČEM, TŘ. SNB A SPORTOVNÍ UL. —

• SOUČASNÝ STAV — FOTODOKUMENTACE •





• OBLAST KOLEM KODAŇSKÉ UL. •

CHARAKTERISTICKÝM ZNAKEM TÉTO OBLASTI JSOU SADY N. KRUPSKÉ S PŘILÉHAJÍCÍ ZÁSTAVBOU ŠKOLNÍCH BUDOV, VĚTŠINOU VŠAK DOŽITÝCH — BYTOVÁ ZÁSTAVBA MEZI KODAŇSKOU A RUSKOU MÁ VCELKU JEDNOTNÝ CHARAKTER A DOŠTÍ DOBRÝ STANDARD — VNITROBLOKY VĚTŠINOU NEZASTAVĚNÉ A POMĚRNĚ BOHATĚ ZAZELEŇENÉ —

31 • SOUČASNÝ STAV — FOTODOKUMENTACE •



## 8. ZÁMĚRY MP RMPZ

Úvahy nad směřováním záměrů na regeneraci městské památkové zóny na území MČ Praha 10 by mohly být vedeny ve dvou směrech; jednak vůči objektům požívajícím některý ze stupňů památkové ochrany (v podmínkách MČ Praha 10 se však jedná výhradně jen o kulturní památky) a dále vůči objektům, jejichž hmotná podstata zásadním způsobem sice utváří výraz předmětné památkové zóny, ale které však žádnou vlastní památkovou ochranu nepožívají. Vzhledem k tomu, že recepce památkové výpovědní hodnoty by měla být vnímána jako skutečnost, která není přímo ovlivněna aktuálním stavem zákonné ochrany, jsou základní úvahy pro potřeby zpracovaného programu vedeny nakonec souběžně a dělení na objekty bez zákonné záštity bude brán zvláštní zřetel jen v odůvodněných případech.

Přestože nelze dále považovat za platný požadavek plynoucí z ustanovení přílohy č. 2 k usnesení vlády ČR ze dne 25. 3. 1992 č. 209, že [...] záměr zpracovat program a přihlásit se k Programu regenerace MPR a MPZ České republiky oznámí město písemně okresnímu úřadu a odbornému pracovišti pro regeneraci MPR a MPZ České republiky [...], je naopak tím více třeba hledět na požadavek z téhož dokumentu, jímž bylo stanoveno, že v uvedeném oznámení charakterizuje stav MPR nebo MPZ, včetně popisu památkových hodnot, a hlavní cíle, jichž hodlá regenerací na základě programu dosáhnout. Zvláště uvede potřeby neodkladných prací na záchranu těch ohrožených objektů a souborů, které se podílejí na památkové podstatě MPR a MPZ, a známé potřeby nezbytných oprav technické infrastruktury.

### 8.1. HLAVNÍ ZÁSADY ZÁMĚRŮ MP RMPZ

Východisko zásad pro zpracování záměrů regenerace bude třeba v souladu s ustanovením zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, hledat především v plánu ochrany. Ustanovení odstavce 1, § 6a příslušného zákona stanoví, že krajský úřad může po projednání s ministerstvem kultury, úřadem územního plánování a příslušnou obcí jako dotčenými orgány vydat opatření obecné povahy o ochraně památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich částí (dále jen „plán ochrany“), ve kterém se stanoví způsob zabezpečení kulturních hodnot památkové rezervace a památkové zóny z hlediska státní památkové péče [...].

Vzhledem k tomu, že podobný dokument, plán ochrany, shrnující podmínky zásahů do předmětné památkové zóny, však nebyl dosud příslušným pracovištěm pořízen, je třeba stanovit zásady vlastní, co možná nejlépe odpovídajícím požadavkům citlivé památkové péče. Vazbu na uvedené opatření obecné povahy proto bude zatím nutné ponechat případným pozdějším úpravám.

Jako obecnější podklad pro stanovení zásad však byla použita *Koncepce památkové péče v České republice na léta 2024–2028*, která v anotaci k úkolu III. 2. prohlašuje: *Hlavním cílem výzkumu a vývoje v oblasti památkové péče je především vytváření předpokladů pro následné prohlubování a zpřesňování odborných znalostí a doplňování dosavadních zjištění o samotném památkovém fondu, jeho hodnotové podstatě, různorodém charakteru, historii, specifikách, ale také systematické hledání možností jeho kvalitnější, účinnější a šetrnější ochrany.*

Další dokument, o jehož znění je možné opřít návrh zásad péče o památkovou zónu, představuje *Charta z Burry; Australská charta ICOMOS k péči o místa s kulturním významem*. Ve svém článku 1. stanovila: (1.2) Kulturní význam znamená estetickou, historickou, vědeckou, společenskou či duchovní hodnotu pro minulé, současné a budoucí generace. Kulturní význam je obsažen v místě samotném, jeho okolním prostředí, uspořádání, využití, spojení, záznamech, souvisejících místech a objektech. Místa mohou mít různé hodnoty pro různé jednotlivce či skupiny. Termín kulturní význam je synonymem pro význam a hodnotu kulturního dědictví. Kulturní význam se může měnit v důsledku pokračující historie daného místa. Chápaní kulturního významu se může měnit v důsledku nových informací. (1.3) Hmotná podstata objektu znamená veškerý fyzický materiál místa včetně všech jeho částí, inventáře, vybavení a objektů. Hmotná podstata objektu zahrnuje interiéry budov a pozůstatky pod povrchem, jakož i vytěžený materiál. Hmotná podstata objektu vymezuje prostory a ty mohou představovat důležité prvky významu místa. (1.4) Péče o místo znamená veškeré procesy směřující k zachování kulturního významu daného místa.

Hlavní zásady by pak bylo možné rozvíjet ve dvou rovinách; jednak na úrovni přípravy zásahu a dále na úrovni vlastního provádění stavebních prací:

a) zásady na úrovni přípravy zásahu:

a.a) důsledné uplatnění výsledků průzkumu stavebního vývoje,

a.b) pokud průzkum nebyl zpracován nebo není možné jeho výsledky považovat za dostatečné, zajistit zpracování, případně doplnění údajů,

a.c) zohlednění prvků ochrany výpovědní hodnoty vnitřních či zakrytých částí,

a.d) ztotožnění problematických stavebních situací v rámci celku i v rámci jednoho objektu,

a.e) přednostně pozornost směřovat na problematicky využívané nebo zcela nevyužívané objekty (hledisko tedy také funkční, nejen hmotné).

b) zásady na úrovni vlastního provádění stavebních prací:

b.a) redukce pohledového balastu po dopadu nevhodných novodobých zásahů, které zasírají dobově opodstatněné pohledové uplatnění ve výrazu památkové zóny,

b.b) stabilizace zjevných výpovědních hodnot také ve vazbě na urbánní řešení,

b.c) obnova částí silně poškozených či zaniklých bez ohledu na pohledové uplatnění (aplikace prvku ochrany vnitřních či zakrytých částí),

b.d) sledovat provozní či dopravní zklidnění jak ve vztahu k samotnému objektu, tak k přilehlému okolí,

b.e) budoucí nové či upravené využití citlivě přizpůsobit současné poptávce bez zbytečného rizika pro hmotnou památkovou podstatu objektu.

Závěrem dlužno připomenout, že jako navazující činnost může být výhledově prováděn podle výše nastíněných zásad také obdobný průzkum a návrh činností mimo hranice městské památkové zóny na území MČ Praha 10. Provádění by bylo možné v souladu s odstavcem č. 3 přílohy č. 2 k usnesení vlády ČR ze dne 25. 3. 1992 č. 209, který uvádí, že podle zásad tvorby městských programů mohou přiměřeně postupovat i ostatní města, která si chtějí zachovat své historicky a architektonicky cenné části.

### 8.2. PŘEDPOKLADY ZÁMĚRŮ MP RMPZ

Plnění stanovených záměrů ať v obecné rovině, tak v přesně vedených záměrech lze podpořit zejména ve dvou oblastech, pokud bude prozatím mimo ponechána otázka peněžních prostředků. Řeč je zejména o opatřeních nehmotné povahy.



První a spíše podpůrnou úlohu by měla plnit zejména náležitá a již dříve uváděná propagace, která by mohla zajistit nárůst poučené společenské poptávky v oblasti péče o nemovité výpovědní hodnoty. Nicméně stanovení rámce této propagace není v možnostech zpracovaného programu a prezentační činnost může být vedena až následně. V každém případě by touto cestou mohla být odstraňována často stereotypně zažitá představa památkové péče jako zpátečnické a obtížné činnosti a její skutečný význam by mohl být podtržen ve směru k chápání pokrokového či rozvojového dopadu při uplatňování systematické ochrany nemovitého fondu městské památkové zóny na území MČ Praha 10.

Druhou a nepochybně podstatnější úlohu by měla sehrát aplikace zásad programu regenerace do dalších dokumentů, které nemusejí mít výlučně povahu projektovou, ale které je možné považovat za strategické pro budoucí rozhodování. Nalezení společného cíle různých zájmových kapitol by mohlo podpořit skutečně smysluplnou regeneraci opřenou o zájem veřejnosti bez zbytečné potřeby hledat na poslední chvíli nevhodná kompromisní řešení.



## 9. NÁVRHY MP RMPZ

Podle ustanovení odstavce b, § 28a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, kraj v samostatné působnosti *schvaluje návrhy dlouhodobých, střednědobých a prováděcích plánů a programů zachování a obnovy kulturních památek v kraji*. Pro potřeby hlavního města však nebyl dosud příslušný dokument zpracován a návrhy prováděcích plánů nemohou být využity.

Souhrn konkrétních návrhů programu na úrovni vlastního hmotného řešení regenerace městské památkové zóny na území MČ Praha 10 zůstává tak opřen o zásady záměrů, jak byly naznačeny výše. Dělení samotných návrhů pro potřeby programu regenerace lze provádět jak podle naléhavosti zásahu, tak podle typologické povahy objektů a povahy samotného navrženého zásahu. Přestože skladba současného sledovaného nemovitého souboru ve vztahu k prohlášeným kulturním památkám nenabízí důsledné uplatnění všech těchto dělicích hledisek, mohou být v platnosti ponechány aspoň pro případné budoucí využití, jestliže dojde ke změně, potažmo obohacení celého tohoto souboru objektů.

Klasifikace návrhů řešených v rámci zpracovaného programu regenerace:

### a) návrhy podle naléhavosti zásahu:

- a.a) sanace havarijního stavu s nebezpečím z prodlení,
- a.b) sanace havarijního stavu bez nebezpečí z prodlení,
- a.c) sanace nevyhovujícího stavebního řešení, které by mohlo způsobit havarijní stav,
- a.d) náprava či odstranění nevhodného stavebního řešení neovlivňujícího technický stav,
- a.e) náprava či odstranění nevhodného řešení pohledového uplatnění nestavební povahy,
- a.f) obecný drobný zásah.

### b) návrhy podle typologického zařazení objektů:

- b.a) izolovaný stavební objekt,
- b.b) stavební objekt související s navazujícím souborem stavebních objektů
- b.c) soubor stavebních objektů.
- b.d) liniový stavební objekt,

### c) návrhy podle vnitřní podstaty:

- c.a) stavební zásah do nosných konstrukcí,
- c.b) stavební zásah do nenosných konstrukcí,

c.c) zásah do pohledového uplatnění,

c.d) změna využití bez nutnosti stavebního zásahu.

Zpracování návrhů je pak provedeno na základě přehledu objektů zpracovaných v kapitolách 4. a 5., potažmo v přehledu kapitoly 7. Podkladem pro zpracování návrhů jsou dále zásady výše uvedené v oddílu 9.1. se zohledněním kategorizace povahy památkových hodnot v oddílu 3.3. Konkretizaci obecně stanovených zásad záměrů lze však za současných podmínek a stavu sledovaného nemovitého památkově hodnotného souboru uplatnit jen v omezeném výběru návrhů.

## 9.1. NÁVRHY ZÁSAHŮ NA OBJEKTECH KP

Objekty řazeny dle číselníku ÚSKP uvedeného přehledu pod kapitolami 4. a 5., popřípadě s ohledem na dobu provedení stavby. Společně byly zařazeny jak návrhy na obnovy objektů ve vlastnictví hl. m. Prahy, potažmo ve svěřené správě nemovitostí MČ Praha 10, tak objekty ve vlastnictví soukromých fyzických či právnických osob.

### 9.1.1. OBNOVA OBJKETU Č. ÚSKP 40768/1-1676

**Fara při kostele sv. Mikuláše;** návrh stavebního zásahu je soustředěn zejména na odstranění nejzávažnějších poškození působených zemní vlhkostí s dopadem na narušování soklového zdiva a zajištění zděných nosných konstrukcí a celková obnova obou (vnitřního i vnějšího) líců zdiva.

V rámci odstranění stop pozdějších nepoučených zásahů a snahy o návrat dobově opodstatněného stavu je nutné zvažovat také výměnu okenních výplní. Samostatnou položkou by měla být také úprava okolních souvisejících ploch.

Sledované hodnotové jevy (v souladu s oddílem 3.3.) lze spatřovat zejména v řešení bezprostředně dokládajícím dobu vzniku a v řešení bezprostředně dokládajícím změněný (druhotný), ale dobově opodstatněný stav, při čemž obě oblasti jevů bude nutné ohraničit prohloubeným průzkumem v rámci přípravy zvažované projektové dokumentace.

Předpokládaný časový rozsah: 2025/2027

Předpokládané náklady: 15 000 000,- Kč

### 9.1.2. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40763/1-1669

**Dům Karla Čapka;** zamýšlená obnova domu (poloviny společného domu bratří Čapků) zahrnuje jednak celkovou citlivou památkovou stavební obnovu, tak vytvoření památkové instalace a zavedení pravidel veřejného návštěvnického provozu. Důraz na výpovědní hodnotu stavebního díla je zde tedy nutné považovat za mimořádně zásadní, a to s ohledem také na vnitřní řešení. Součástí je také požadavek celkové stabilizace nosných konstrukcí a sanace nepříznivých vlivů zemní vlhkosti.

Předprojektová příprava včetně dlouhodobého prohloubeného průzkumu stavebního vývoje objektu byla již proveden a nyní probíhá zpracování projektové dokumentace.

Předpokládaný časový rozsah: 2025/2027

Předpokládané náklady: 30 000 000,- Kč

### 9.1.3. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 100586

**Obytný dům na Kodaňské 11;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu Osvalda Polívky. Jde především o citlivý průzkum materiality a poznání silně poškozených či zaniklých částí, které by měly být navraceny na své místo.

Úvahu zasluhuje také záměr návratu okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2026/2027

Předpokládané náklady: 10 000 000,- Kč

### 9.1.4. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 100709

**Obytný dům – nebytové prostory někdejšího Waldesova muzea;** za cíl obnovy je třeba postavit návrat správních a výstavních prostor do stavu odpovídajícího době provozu s důstojnou připomínkou Jindřicha Waldese. Přestože pohledové uplatnění vnitřních zásahů vůči uličnímu prostředí není jednoznačné, je třeba zdůraznit kontextový význam celého domu, jehož ojedinělá osvětová náplň kdysi tvořila zásadní díl nejen okolního veřejného zázemí. Památková podstata zásahu na vnitřních částech jinak výhradně obytného domu se tím jeví jako oprávněná také z pohledu regenerace městské památkové zóny na území MČ Praha 10.

Jde především o odstranění balastních stavebních nánosů, neodpovídajících původnímu řešení, zejména s ohledem na úpravu



povrchů. Dále obnova a doplnění zachovaných dřevěných součástí pevně spojených se stavbou a obnova výplní otvorů v souladu s dobově opodstatněným stavem.

Předpokládaný časový rozsah: 2026/2028

Předpokládané náklady: 45 000 000,- Kč

#### 9.1.5. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 100935

**Soubor obytných domů;** zásah lze zvažovat pouze u domů na Bulharské 714/41, 720/29 a dále Na Mičánkách 712/13. Zbývajících patnáct domů nepodléhá svěřené správě MČ Praha 10. Přesto je výchozí úvaha nad stavebními zásahy vztažena právě na tyto objekty. Jejich příklad by mohl posloužit jako vodítko pro další pokračování ve snaze navrátit významnému souboru jeho zanikající podobu.

Upřednostněn by měl být očišťovací zásah a odstranění nevhodných konstrukcí, zastírajících původní úmysl návrhu. Podmínkou splňuje především snaha o návrat původní barevnosti a provedení lícových úprav, která byla v minulosti roztržena do řady barevných ploch, které tvoří sourodý celek. Současně s tím by měla proběhnout stabilizace a konzervace dochovaných ploch, které dosud svědčí o původním provedení.

Podobně je třeba naložit také v případě výplní otvorů a pokusit se o návrat dobově opodstatněné podoby těchto výplní na místa, z nichž byly již dříve odstraněny.

Předpokládaný časový rozsah: 2027/2029

Předpokládané náklady: 20 000 000,- Kč

#### 9.1.6. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40772/1-1674

**Archeologické pozůstatky tvrze a pivovaru;** pozornost v rámci regenerace městské památkové zóny na území MČ Praha 10 by měla být zaměřena také na lepší druhotnou prezentaci stavby, jejíž necitlivý zánik ztlačí svou varovnou výpovědní hodnotu a přestává být součástí místního povědomí.

Podoba připomínky a úprava místa, pod níž se pozůstatky tvrze a pivovaru nacházejí, by mohla být zpracována ve variantách a nabídnuta k veřejné diskuzi. Prostřednictvím programu regenerace městské památkové zóny by mohla být místní kolektivní paměť obohacena o podstatnou složku, připomínající stěžejní prvek původního urbanizovaného prostoru.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

#### Objekty mimo svěřenou správu nemovitostí MČ Praha 10

##### 9.1.7. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40767/1-1672

**Kostel sv. Mikuláše;** návrh stavebního zásahu by měl být soustředěn zejména na odstranění nejzávažnějších poškození působených zemní vlhkostí s dopadem na narušování soklového zdiva a zajištění zděných nosných konstrukcí a celkovou obnovu obou (vnitřního i vnějšího) líců zdiva s ohledem na návrat dobově opodstatněné podoby vnějšího průčelí podle výchozího návrhu.

Samostatnou položkou by měla být také úprava okolních souvisejících ploch a odstranění stop pouličního vandalství.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

##### 9.1.8. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40770/1-1673

**Kostel sv. Václava;** součinnost s farností by měla směřovat zejména ke snaze upravit okolní související plochy a odstranit stopy pouličního vandalství na vnějším líci objektu. Na obnově podstatnějších stavebních částí kostelu již MČ Praha 10 v minulosti s farností spolupracovala.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 1 000 000,- Kč

##### 9.1.9. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40757/1-1666

**Vinohradský Husův sbor;** součinnost s farností by měla (jako v předešlém případě) směřovat zejména ke snaze upravit okolní související plochy a odstranit stopy pouličního vandalství na vnějším líci objektu. Na obnově pietní plochy s Husovým kamenem poblíž kostelu již MČ Praha 10 v minulosti s farností spolupracovala.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 1 000 000,- Kč

##### 9.1.10. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40763/1-1669

**Dům Josefa Čapka;** v souladu se záměrem na obnovu sousední poloviny domu Karla Čapka je záměrem navázání spolupráce

s nynějšími vlastníky a rozvaha nad celkovou citlivou památkovou stavební obnovu uličního i zahradního průčelí objektu, které by bylo možné sladit s výslednou podobou vnějšího líce druhé poloviny.

Důraz na výpovědní hodnotu stavebního díla je zde rovněž nutné považovat za mimořádně zásadní, a to s ohledem také na vnitřní řešení. Součástí by mohl být také záměr stabilizace nosných konstrukcí a sanace nepříznivých vlivů zemní vlhkosti, které se mohou na základě podrobnějšího průzkumu odhalit.

Předpokládaný časový rozsah: 2028/2029

Předpokládané náklady: 10 000 000,- Kč

##### 9.1.11. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40759/1-1667

**Dům Jana Kolěry;** předpokladem zásahu, projednaného případně po navázání spolupráce s nynějšími vlastníky, by měla být rozvaha nad celkovou citlivou památkovou stavební obnovu uličního i zahradního průčelí objektu s důrazem na opravu degradovaného rezného zdiva.

Podmínkou zůstává citlivý průzkum materiality a poznání silně poškozených či zaniklých částí, které by měly být navraceny na své místo.

Předpokládaný časový rozsah: 2029/2030

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

##### 9.1.12. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 40761/1-1668

**Dům a ateliér Ladislava Šalouna;** předpokladem zvažovaného zásahu, projednaného případně po navázání spolupráce s nynějšími vlastníky, by měla být rozvaha nad celkovou citlivou památkovou stavební obnovu uličního i zahradního průčelí objektu, doplnění poškozených omítkových ploch a doplnění poškozených či zaniklých částí vnějšího líce.

Současně by mělo dojít k obnově poškozeného oplocení nejen ve zděných částech, ale také opravě kovových výplní, případně na základě podrobného průzkumu výměna za dobově opodstatněné a nově provedené řešení.

Předpokládaný časový rozsah: 2029/2030

Předpokládané náklady: 10 000 000,- Kč



### 9.1.13. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41336/1-2041

**Dům Aloise Dryáka;** vzhledem k tomu, že současný stav objektu (alespoň na vnějším líci) nevykazuje žádné zjevné závažné poruchy, předpokladem zásahu, projednaného případně po navázání spolupráce s nynějšími vlastníky, by měla být zejména rozvaha nad obnovu oplocení obráceného do ulice, a to nejen ve zděných částech, ale také kovových výplní polí, případně na základě podrobného průzkumu výměna za dobově opodstatněné, ale nově provedené řešení.

Předpokládaný časový rozsah: 2029/2030

Předpokládané náklady: 2 000 000,- Kč

### 9.1.14. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41471/1-2125

**Dům Kamila Roškoťa;** součinnost s nynějším vlastníkem by měla směřovat zejména ke snaze upravit okolní související plochy a odstranit stopy pouličního vandalství na lících plochách nejvíce pohledově uplatněných v uličním průčelí.

Předpokládaný časový rozsah: 2029/2030

Předpokládané náklady: 1 000 000,- Kč

### 9.1.15. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41489/1-2136

**Obytný dům Pod Stupni 6;** součinnost s nynějším vlastníkem by měla směřovat zejména ke snaze navrátit objektu dobově opodstatněnou podobu, zvýrazněnou především zdobným pojednáním štítu, kterou lze doložit také obrazovým zdrojem.

Současně by mohla proběhnout konzervace a stabilizace dochovaných dalších částí odhalených případným průzkumem. Zvážit lze také výměnu výplní okenních otvorů.

Předpokládaný časový rozsah: 2028/2029

Předpokládané náklady: 1 000 000,- Kč

### 9.1.16. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 44564/1-2143

**Obytný dům Pod Stupni 8;** součinnost s nynějším vlastníkem by měla směřovat zejména k opravě šindelové střešní krytiny a úpravě střešní konstrukce zasažené nepříznivými vlivy vlhkosti. Pravděpodobnou nutností bude také výměna některých dřevěných nosných prvků, které by v takovém případě měla proběhnout za současného

průzkumu starší střešní vazby. Zvážit lze také citlivější provedení střešních oken v souladu s historickou povahou objektu.

Předpokládaný časový rozsah: 2026/2027

Předpokládané náklady: 500 000,- Kč

### 9.1.17. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 47348/1-2151

**Vodárenská věž;** návrh stavebního zásahu by měl podpořit zejména citlivé doplnění podoby uličního průčelí, dobově opodstatněné a poměrně zřetelně respektované nedávným novodobým zásahem podle výchozího návrhu. Jde především o průzkum materiality a poznání silně poškozených či zaniklých částí, které by měly být navraceny na své místo, oprava zdobných částí, odstranění balastních novodobých doplňků a podporu výchozí barevnosti.

Úvahu zasluhuje také záměr návratu původní podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2028/2029

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

### 9.1.18. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 41540/1-2171

**Obytný dům Pod Stupni 10;** součinnost s nynějším vlastníkem by měla směřovat zejména ke snaze navrátit objektu dobově opodstatněnou podobu, kterou lze zřejmě podpořit také výměnou střešní krytiny.

Současně by mohla proběhnout konzervace a stabilizace dochovaných dalších částí odhalených případným průzkumem. Zvážit lze také výměnu výplní okenních otvorů.

Předpokládaný časový rozsah: 2026/2027

Předpokládané náklady: 500 000,- Kč

### 9.1.19. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 12890/1-2206

**Obytný dům Na Spojce 6;** návrh stavebního zásahu by měl podpořit zejména citlivé doplnění dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o náležitý průzkum materiality a poznání silně poškozených či zaniklých částí, které by měly být navraceny na své místo.

Úvahu zasluhuje také záměr návratu okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2027/2028

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

### 9.1.20. OBNOVA OBJEKTU Č. ÚSKP 107198

**Obytný dům na Chorvatské 6;** vzhledem k tomu, že současný stav objektu (alespoň na vnějším líci) nevykazuje žádné zjevné závažné poruchy (většinou je jejich sledování znemožněno také bujným rostlinným pokryvem), předpokladem zásahu, projednaného případně po navázání spolupráce s nynějšími vlastníky, by měla být zejména rozvaha nad obnovu oplocení obráceného do ulice, a to nejen ve zděných částech, ale také dřevěných výplní polí, případně na základě podrobného průzkumu výměna za dobově opodstatněné, ale nově provedené řešení.

Předpokládaný časový rozsah: 2026/2027

Předpokládané náklady: 500 000,- Kč

## 9.2. NÁVRHY ZÁSAHŮ NA NECHRÁNĚNÝCH OBJEKTECH

Objekty řazeny dle čísla v přehledu pod kapitolou 7; řazení objektů, nepoživajících vlastní zákonnou památkovou ochranu, ale podstatných z hlediska úvah nad programem regenerace MPZ, u nichž vlastnické právo náleží hl. m. Praze a nacházejí se ve svěřené správě MČ Praha 10, bylo zavedeno na základě vlastního pořadového číslování.

### 9.2.1. OBNOVA OBJEKTU Č. 1

**Někdejší dívčí měšťanská škola;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o citlivý průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, které by měly být navraceny na své místo se zřetelem k původní barevnosti.

Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2028/2029

Předpokládané náklady: 20 000 000,- Kč

### 9.2.2. OBNOVA OBJEKTU Č. 2

**Někdejší měšťanská škola;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního



průčelí podle výchozího návrhu (pokud se podaří na základě prohloubeného archivního průzkumu tuto podobu ozřejmit). Jde především o citlivý průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, které by měly být navraceny na své místo se zřetelem k původní barevnosti.

Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobých nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2028/2029

Předpokládané náklady: 20 000 000,- Kč

### 9.2.3. OBNOVA OBJEKTU Č. 3

**Obytný dům na Francouzské 114;** návrh zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné barevnosti uličního průčelí podle výchozího návrhu. Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobých nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2028

Předpokládané náklady: 2 000 000,- Kč

### 9.2.4. OBNOVA OBJEKTU Č. 4

**Obytný dům na Francouzské 62;** svým způsobem jedinečná úprava uličního průčelí vyžaduje návrh zásahu, který by měl upřednostnit zejména celkové očištění a doplnění výplní spár v převážné většině výjimečně dochovaného keramického obkladu, dále návrat dobově opodstatněné podoby doplněním chybějících prvků.

Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobých nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2028

Předpokládané náklady: 3 000 000,- Kč

### 9.2.5. OBNOVA OBJEKTU Č. 5

**Kino Vzlet;** zásahy na vnější obálce objektu lze omezit pouze na odstranění stop pouličního vandalství vzhledem k tomu, že celý objekt prodělal v nedávné době silný adaptační zásah a byl stavebně upraven pro nové rozšířené kulturní využití.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 1 000 000,- Kč

### 9.2.6. OBNOVA OBJEKTU Č. 6

**Dům Emila Kolbena;** zamýšlená obnova domu by měla celkovou citlivou památkovou stavební obnovou podtrhnout odkaz Emila Kolbena a navrátit stavební řešení do doby stabilizovaných úprav původního stavu po roce 1929. Zvážit lze současně (aspoň částečně) vytvoření památkové instalace a zavedení pravidel veřejného návštěvníckého provozu. Důraz na zachování zbytků výpovědní hodnoty stavebního díla je zde nutné považovat za zásadní, a to s ohledem také na vnitřní řešení, poškozené pozdějšími úpravami pro potřeby nájemního bydlení. Součástí je také požadavek celkové stabilizace nosných konstrukcí a sanace nepříznivých vlivů zemní vlhkosti.

Předprojektová příprava včetně dostatečně prohloubeného průzkumu stavebního vývoje objektu by měla být proveden jako nutný podklad pro zpracování projektové dokumentace.

Předpokládaný časový rozsah: 2027/2029

Předpokládané náklady: 40 000 000,- Kč

### 9.2.7. OBNOVA OBJEKTU Č. 7

**Obytný dům na Hradešinské 43;** zásahy na vnější obálce objektu lze omezit pouze na odstranění případných stop pouličního vandalství vzhledem k tomu, že celý objekt prodělal v nedávné době celkový obnovný zásah.

Současně lze zvážit úpravu vnějšího oplocení, zejména se zřetelem k dochovanému řešení vstupní branky, a hlavního vstupního portálu.

Předpokládaný časový rozsah: 2029

Předpokládané náklady: 1 000 000,- Kč

### 9.2.8. OBNOVA OBJEKTU Č. 8

**Dům Artuše Rektoryse;** návrh stavebního zásahu by sice mohl podpořit zejména citlivé doplnění dobově opodstatněné vnější podoby domu podle výchozího návrhu, která byla nevhodně replikována novodobým zásahem a zřídá se dojmu intaktnosti.

Jako naléhavější však může být upřednostněno provedení obnovného zásahu na líci opěrné stěny, výrazněji uplatněné

v uličním prostoru, s cílem jejího uvedení do původního stavu se zřetelem k dochovaným obrazovým zdrojům.

Předpokládaný časový rozsah: 2027/2028

Předpokládané náklady: 10 000 000,- Kč

### 9.2.9. OBNOVA OBJEKTU Č. 9

**Někdejší budova okresního soudu;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o citlivý průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, které by měly být navraceny na své místo se zřetelem k původní barevnosti.

Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobých nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2028/2029

Předpokládané náklady: 10 000 000,- Kč

### 9.2.10. OBNOVA OBJEKTU Č. 10

**Obytný dům;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu (pokud se podaří na základě prohloubeného archivního průzkumu tuto podobu ozřejmit). Jde především o citlivý průzkum materiality lícové úpravy a poznání poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, jejichž současné provedení by mělo být porovnáno s výchozím stavem zejména se zřetelem k původní barevnosti.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 2 000 000,- Kč

### 9.2.11. OBNOVA OBJEKTU Č. 11

**Škola;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o citlivý průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, které by měly být navraceny na své místo zejména se zřetelem k původní barevnosti.



Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2027

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

#### 9.2.12. OBNOVA OBJEKTU Č. 12

**Obytný dům na Norské 16;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o citlivý průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, které by měly být navraceny na své místo se zřetelem k původní barevnosti.

Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

#### 9.2.13. OBNOVA OBJEKTU Č. 13

**Obytný dům na Ruské 4;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat původní podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o návrat zdobného pojednání včetně tehdy provedené barevnosti, pokud se prohloubeným průzkumem podaří věrohodně přiblížit zvolený odstín (či odstíny). Otevřela by se tím možnost provést zkušebně obnovu tvorbou novotvaru shodného (v rámci pramenných možností) s dobově opodstatněným řešením.

Důležitou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2029

Předpokládané náklady: 7 000 000,- Kč

#### 9.2.14. OBNOVA OBJEKTU Č. 14

**Obytný dům na Ruské 20;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o citlivý průzkum

materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, které by měly být navraceny na své místo se zřetelem k původní barevnosti.

Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2028

Předpokládané náklady: 5 000 000,- Kč

#### 9.2.15. OBNOVA OBJEKTU Č. 15

**Obytný dům na Rybalkově 17;** návrh stavebního zásahu by měl upřednostnit zejména návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o citlivý průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, které by měly být navraceny na své místo se zřetelem k původní barevnosti.

Podstatnou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2026

Předpokládané náklady: 4 000 000,- Kč

#### 9.2.16. OBNOVA OBJEKTU Č. 16

**Obytný dům U Vršovického nádraží 30;** vzhledem k nedávnému provedení obnovy uličního průčelí lze jediné s velkým zvažovat následný zásah a v rámci něho případný návrat původní podoby průčelí podle výchozího návrhu. Jde především o obnovu zdobného pojednání včetně tehdy provedené barevnosti, pokud se prohloubeným průzkumem podaří věrohodně přiblížit zvolený odstín (či odstíny). Otevřela by se tím možnost provést obnovu tvorbou novotvaru shodného (v rámci pramenných možností) s dobově opodstatněným řešením.

Důležitou součástí by měl být také záměr opravy, popřípadě návratu podoby okenních výplní, ztracených při novodobích nevhodných zásazích.

Předpokládaný časový rozsah: 2030

Předpokládané náklady: 10 000 000,- Kč

#### 9.2.17. OBNOVA OBJEKTU Č. 17

**Někdejší dívčí a chlapecká škola;** návrh stavebního zásahu by měl podpořit zejména citlivé doplnění podoby uličních průčelí, dobově opodstatněné, a zřetelně respektovat výchozí návrh. Jde především o průzkum materiality a poznání některých silně poškozených či zaniklých částí, které by měly být navraceny, popřípadě stabilizovány. Dalším úkolem zůstává oprava zdobných částí a přísné zachování ploch výchozí barevnosti.

Úvahu zasluhuje také záměr obnovy poškozené původní podoby okenních výplní.

Předpokládaný časový rozsah: 2027

Předpokládané náklady: 7 000 000,- Kč







ČÍSLO OBNOVY	OBJEKT	MÍSTNÍ URČENÍ	PŘEDNOSTNÍ STAVEBNÍ ZÁSAHY	DOPROVODNÉ ZÁSAHY	SLEDOVANÉ HODNOTOVÉ JEVY (DLE ODDÍLU 3.3.)	PŘEDPOKLÁDANÝ ČASOVÝ ROZSAH	PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY
10.1.1.	fara při kostele sv. Mikuláše	Vršovické náměstí 84/6 (ÚSKP 40768/1-1676)	oprava zavlhčeného soklu, výměna okenních výplní, celková úprava vnějšího líce s ohledem k dobově opodstatněnému stavu	odstranění stop pouličního vandalství, úprava okolních ploch	3.3.b.a./3.3.b.b.	2025/2027	15 000 000,- Kč
10.1.2.	dům Karla Čapka	Bratři Čapků 1853/28 (ÚSKP 40763/1-1669)	celkovou citlivá památková obnova všech konstrukcí, stabilizace nosných konstrukcí a sanace nepříznivých vlivů zemní vlhkosti	vytvoření památkové instalace	3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2025/2027	30 000 000,- Kč
10.1.3.	obytný dům	Kodaňská 444/11 (ÚSKP 100586)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí, doplnění silně poškozených či zaniklých částí výzdobného řešení, návrat okenních výplní napodobujících původní řešení		3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2026/2027	10 000 000,- Kč
10.1.4.	nebytové prostory někdejšího Waldesova muzea	Moskevská 262/57 (ÚSKP 100709)	odstranění balastních stavebních nánosů, neodpovídajících původnímu řešení, obnova a doplnění zachovaných dřevěných součástí pevně spojených se stavbou, obnova výplní otvorů v souladu s dobově opodstatněným stavem	vytvoření (dílčí) památkové instalace	3.3.b.a./3.3.b.b.	2026/2028	45 000 000,- Kč
10.1.5.	soubor obytných domů	Bulharská 714/41, 720/29, Na Míčáncích 712/13 (ÚSKP 100935)	očišťovací zásah a odstranění nevhodných konstrukcí, zastírajících původní úmysl návrhu, návrat původní barevnosti a provedení lícových úprav, stabilizace a konzervace dochovaných ploch, návrat dobově opodstatněné podoby výplní otvorů		3.3.b.a.	2027/2029	20 000 000,- Kč
10.1.6.	archeologické pozůstatky tvrze a pivovaru	(ÚSKP 40772/1-1674)	místní prezentace zaniklé (úmyslně zbořené) stavby		3.3.b.a.	2026	5 000 000,- Kč
10.1.7.	kostel sv. Mikuláše	Vršovické náměstí	odstranění nejzávažnějších	úprava okolních souvisejících	3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2026	5 000 000,- Kč



		(bez č.p., ÚSKP 40767/1-1672)	poškození působených zemní vlhkostí s dopadem na narušování soklového zdiva a zajištění zděných nosných konstrukcí a celková obnova obou (vnitřního i vnějšího) líců zdiva s ohledem na návrat dobově opodstatněné podoby vnějšího průčelí podle výchozího návrhu	ploch a odstranění stop pouličního vandalství			
10.1.8.	<b>kostel sv. Václava</b>	Náměstí Svatopluka (bez č.p., ÚSKP 40770/1-1673)	úprava okolní související plochy, odstranění stop pouličního vandalství na vnějším líci objektu	3.3.b.b.	2026	1 000 000,- Kč	
10.1.9.	<b>vinohradský Husův sbor</b>	Dykova 51/1 (ÚSKP 40757/1-1666)	úprava okolní související plochy, odstranění stop pouličního vandalství na vnějším líci objektu	3.3.b.b.	2026	1 000 000,- Kč	
10.1.10.	<b>dům Josefa Čapka</b>	Bratři Čapků 1854/30 (ÚSKP 40763/1-1669)	celková citlivá památková stavební obnovu uličního i zahradního průčelí, případně stabilizace nosných konstrukcí a sanace nepříznivých vlivů zemní vlhkosti	úprava okolních souvisejících ploch	3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2028/2029	10 000 000,- Kč
10.1.11.	<b>dům Jana Kotěry</b>	Hradešínská 1542/6 (ÚSKP 40759/1-1667)	celková citlivá památková stavební obnovu uličního i zahradního průčelí objektu s důrazem na opravu degradovaného režného zdiva, navrácení silně poškozených či zaniklých částí, které by měly být na své místo.		3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2029/2030	5 000 000,- Kč
10.1.12.	<b>dům a ateliér Ladislava Šalouna</b>	Slovenská 2499/4 (ÚSKP 40761/1-1668)	celková citlivá památková stavební obnovu uličního i zahradního průčelí, doplnění poškozených omítkových ploch a doplnění poškozených či zaniklých částí vnějšího líce, obnova poškozeného oplocení		3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2029/2030	10 000 000,- Kč
10.1.13.	<b>dům Aloise Dryáka;</b>	Dykova 1039/6 (ÚSKP 41336/1-2041)	obnova oplocení nejen ve zděných částech, ale také kovových výplní, případně výměna za dobově		3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2029/2030	2 000 000,- Kč



			opodstatněné řešení			
10.1.14.	<b>dům Kamila Roškota;</b>	Chorvatská 1969/7 (ÚSKP 41471/1-2125)	úprava okolní související plochy a odstranění stop pouličního vandalství na lícnicích plochách nejvíce pohledově uplatněných v uličním průčelí	3.3.b.b.	2029/2030	1 000 000,- Kč
10.1.15.	<b>obytný dům Pod Stupni 6</b>	Pod Stupni 144/6 (ÚSKP41489/1-2136)	návrat dobově opodstatněné podoby, zvýrazněné zdobným pojednáním štítu, konzervace a stabilizace dochovaných dalších částí odhalených případným průzkumem, výměna výplní okenních otvorů	3.3.b.a.	2028/2029	1 000 000,- Kč
10.1.16.	<b>obytný dům Pod Stupni 8</b>	Pod Stupni 11/8 (ÚSKP 44564/1-2143)	oprava šindelové střešní krytiny a úprava střešní konstrukce zasažené nepříznivými vlivy vlhkosti, výměna některých dřevěných nosných prvků, citlivější provedení střešních oken v souladu s historickou povahou objektu	3.3.b.a.	2026/2027	500 000,- Kč
10.1.17.	<b>vodárenská věž</b>	Korunní 725/66 (ÚSKP 47348/1-2151)	doplnění podoby uličního průčelí dobově opodstatněné podle výchozího návrhu, poznání silně poškozených či zaniklých částí, oprava zdobných částí, odstranění balastních novodobých doplňků a podpora výchozí barevnosti, návrat původní podoby okenních výplní	3.3.b.a./3.3.b.c.	2028/2029	5 000 000,- Kč
10.1.18.	<b>obytný dům Pod Stupni 10</b>	Pod Stupni 59/10 (ÚSKP 41540/1-2171)	návrat dobově opodstatněné podoby, lze zřejmě podpořit také výměnou střešní krytiny, konzervace a stabilizace dochovaných dalších částí, zvážit výměnu výplní okenních otvorů	3.3.b.a.	2026/2027	500 000,- Kč
10.1.19.	<b>obytný dům Na Spoje 6</b>	Na Spoje 610/6 (ÚSKP 12890/1-2206)	návrat dobově opodstatněné podoby	3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2027/2028	5 000 000,- Kč



			uličního průčelí, doplnění silně poškozených či zaniklých ozdobných částí, návrat okenních výplní napodobujících původní řešení			
10.1.20.	obytný dům na Chorvatské 6	Chorvatská 1823/6 (ÚSKP 107198)	obnova oplocení nejen ve zděných částech, ale také dřevěných výplní, případně výměna za dobově opodstatněné řešení	3.3.b.a./3.3.b.c.	2026/2027	500 000,- Kč
10.2.1.	někdejší měšťanská dívčí škola	Estonská 411/1 (poř. č. 1)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu, průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobých zásazích	3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2028/2029	20 000 000,- Kč
10.2.2.	někdejší měšťanská škola	Estonská 500/3 (poř. č. 2)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu, průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobých zásazích	3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2028/2029	20 000 000,- Kč
10.2.3.	obytný dům	Francouzská 233/114 (poř. č. 3)	návrat dobově opodstatněné barevnosti uličního průčelí podle výchozího návrhu, oprava, popřípadě návrat podoby původních okenních výplní	3.3.b.a./3.3.b.b.	2028	2 000 000,- Kč
10.2.4.	obytný dům	Francouzská 464/62 (poř. č. 4)	celkové očištění a doplnění výplní spár v převážné většině výjimečně dochovaného keramického obkladu, návrat dobově opodstatněné podoby doplněním	3.3.b.a./3.3.b.c.	2028	3 000 000,- Kč



			chybějících prvků, oprava, popřípadě návrat podoby původních okenních výplní				
10.2.5.	kino Vzlet	Holandská 669/1 (poř. č. 5)	odstranění stop pouličního vandalství		3.3.b.b.	2026	1 000 000,- Kč
10.2.6.	dům Emila Kolbena	Hradešínská 976/1 (poř. č. 6)	odstranění balastních stavebních zásahů, neodpovídajících původnímu řešení, návrat stavebního řešení do doby stabilizovaných úprav původního stavu po roce 1929, důraz na zachování zbytků výpovědní hodnoty stavebního díla, stabilizace nosných konstrukcí a sanace nepříznivých vlivů zemní vlhkosti.	vytvoření (dílčí) památkové instalace	3.3.b.a./3.3.b.b.	2027/2029	40 000 000,- Kč
10.2.7.	obytný dům	Hradešínská 2303/43 (poř. č. 7)	odstranění případných stop pouličního vandalství, úprava a obnova vnějšího oplocení, zejména se zřetelem k dochovanému řešení vstupní branky, a hlavního vstupního portálu		3.3.b.a./3.3.b.b.	2029	1 000 000,- Kč
10.2.8.	dům Artuše Rektoryse	Hradešínská 1974/17 (poř. č. 8)	podpořit zejména citlivé doplnění dobově opodstatněné vnější podoby domu podle výchozího návrhu, obnovný zásah na lici opěrné stěny s cílem jejího uvedení do původního stavu		3.3.b.b./3.3.b.c.	2027/2028	10 000 000,- Kč
10.2.9.	někdejší měšťanská škola	Kodaňská 54/10 (poř. č. 9)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu, průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobích zásazích		3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2028/2029	10 000 000,- Kč
10.2.10.	obytný dům	Kodaňská 536/27 (poř. č. 10)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle		3.3.b.a./3.3.b.b./3.3.b.c.	2026	2 000 000,- Kč



			výchozího návrhu, citlivá obnova prvků vnější výzdoby, jejichž současné provedení by mělo být porovnáno s výchozím stavem zejména se zřetelem k původní barevnosti			
10.2.11.	<b>škola</b>	Kodaňská 658/16 (poř. č. 11)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu, průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobích zásazích	3.3.b.a./3.3.b.c.	2027	5 000 000,- Kč
10.2.12.	<b>obytný dům</b>	Norská 603/16 (poř. č. 12)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu, průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobích zásazích	3.3.b.a./3.3.b.c.	2026	5 000 000,- Kč
10.2.13.	<b>obytný dům</b>	Ruská 225/4 (poř. č. 13)	návrat zdobného pojednání včetně tehdy provedené barevnosti, pokud se prohloubeným průzkumem podaří věrohodně přiblížit zvolený odstín (obnova tvorbou novotvaru shodného (v rámci pramenných možností) s dobově opodstatněným řešením), oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobích zásazích	3.3.b.a./3.3.b.c.	2029	7 000 000,- Kč
10.2.14.	<b>obytný dům</b>	Ruská 562/20 (poř. č. 14)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu, průzkum	3.3.b.a./3.3.b.c.	2028	5 000 000,- Kč



			materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobích zásazích			
10.2.15.	obytný dům	Rybalkova 163/17 (poř. č. 15)	návrat dobově opodstatněné podoby uličního průčelí podle výchozího návrhu, průzkum materiality lícové úpravy a poznání silně poškozených či zaniklých částí a prvků vnější výzdoby, oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobích zásazích	3.3.b.a./3.3.b.c.	2026	4 000 000,- Kč
10.2.16.	obytný dům	U Vršovického nádraží 30/30 (poř. č. 16)	návrat zaniklého zdobného pojednání včetně tehdy provedené barevnosti, pokud se prohloubeným průzkumem podaří přiblížit zvolený odstín (obnova tvorbou novotvaru shodného (v rámci pramenných možností) s dobově opodstatněným řešením), oprava, popřípadě návrat podoby okenních výplní, ztracených při novodobích zásazích	3.3.b.a./3.3.b.c.	2030	10 000 000,- Kč
10.2.17.	někdejší dívčí a chlapecká škola	U Vršovického nádraží 950/1 (poř. č. 17)	podpořit zejména citlivé doplnění podoby uličních průčelí a zřetelně respektovat výchozí návrh, průzkum materiality a poznání některých silně poškozených či zaniklých částí, jejich návrat, stabilizace, oprava zdobných částí a přísné zachování ploch výchozí barevnosti, obnova poškozené původní podoby okenních výplní.	3.3.b.a./3.3.b.c.	2027	7 000 000,- Kč



## 10. PODKLADY A LITERATURA

### 10.1. PODKLADY NEPRÁVNÍ POVAHY A LITERATURA

- *Charta z Burry. Australská charta ICOMOS k péči o místa s kulturním významem*, Burra: ICOMOS 1979.
- *Koncepce památkové péče v České republice na léta 2024–2028*, Praha: Ministerstvo kultury ČR 2023.
- Prix, Dalibor a kol.: *Umělecké památky Prahy, Velká Praha M–Ž*, Praha: Academia 2017.

### 10.2. PRÁVNÍ PODKLADY

- Sdělení č. 73/2000 Sb. m. s. - Sdělení Ministerstva zahraničních věcí o přijetí Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy.
- Zákon č. 20/1987 Sb. České národní rady ze dne 30. března 1987, o státní památkové péči.