

# čtvrť emila kolbena

bytové domy Františka,  
Joachim, Ludvík



**SKANSKA**

„Oblíbený projekt čtvrti Emila Kolbena se v aktuální etapě rozrůstá o dosud největší počet bytů. Nové budovy mu pak dodávají svébytnou tvář při pohledu z Kolbenovy ulice. Zároveň rozšiřujeme nabídku komerčních jednotek, o které je v lokalitě dlouhodobě velký zájem. Důraz klademe na udržitelné a komfortní bydlení, kdy zapojujeme moderní technologie – fotovoltaické panely, fototermický systém, rekuperaci tepla z odpadních vod i hospodaření s dešťovou vodou pro zálivku zeleně a splachování toalet. Poprvé v rámci realizace tohoto multi-fázového projektu budeme vytápět bytové jednotky systémem teplovodního podlahového topení. Projekt cílí na certifikaci BREEAM v úrovni minimálně Very Good. Myslíme také na kvalitní veřejný prostor, kde vznikne jak místo pro workoutové aktivity, tak i množství odpočinkových zón nejen pro komunitní setkávání místních obyvatel.“

Martin Horálek  
senior projektový manažer Skanska Residential

## Vítejte v nové etapě čtvrti Emila Kolbena!

Jen kousek od metra Kolbenova vzniká moderní bydlení s praktickými dispozicemi, plnohodnotnou občanskou vybaveností a promyšleným veřejným prostorem.





## Čtvrť s rodinným odkazem i moderním designem

Emil Kolben jako každý inovátor viděl budoucnost. Možná někdy stál i v dnešní Kolbenově ulici a představoval si, jak bude jednou vypadat. Tehdy ještě nemohl tušit, že jeho jméno ponese nejen blízká stanice metra, ale postupně i celá rezidenční čtvrť. Bytové domy nesou jména členů jeho rodiny. S první etapou v roce 2019 vznikly domy Greta a Lily (dcery) a Malvína (manželka), následovaly Jindřich (vnuk), Hanuš (syn) a Alfred (bratr). Sesterské trio z předchozí etapy (Kamila, Albína a Marie) nyní doplňují Františka (matka), Joachim (otec) a Ludvík (bratr).

Slavnou historii připomínají nejen názvy domů, ale také designové prvky ve společných prostorách a v orientačním navigačním systému. Napříč čtvrtí najdete umělecky ztvárněné Sloupy Emila Kolbena, které navrhlo studio LAND05 ve spolupráci se sochařem Matějem Hájkem. Odkaz slavného vizionáře tak symbolizují například výrazné plastiky Rezistor, Anténa, Potenciometr a Transformátor.

# Nová etapa, nová identita

Nová etapa utváří hlavní pohled z Kolbenovy ulice a podtrhuje průmyslový odkaz celé čtvrti. Architekti ze studia Expert Architects zde rozvíjejí moderní pojetí industrialismu do esteticky vrstvené podoby, kterou ve spolupráci s Jakub Cigler Architekti doplňují výraznou designovou fasádou. Budovy pracují s geometricky jednoduchými tvary a kontrastem vertikálních a horizontálních linií, které vytvářejí novou dominantu lokality s osobitým, přirozeně továrenským charakterem. Bytový dům Františka, Joachim a Ludvík dosahují až 15. nadzemního podlaží, přesto citlivě zapadají do vysočanského kontextu i charakteru celé lokality.

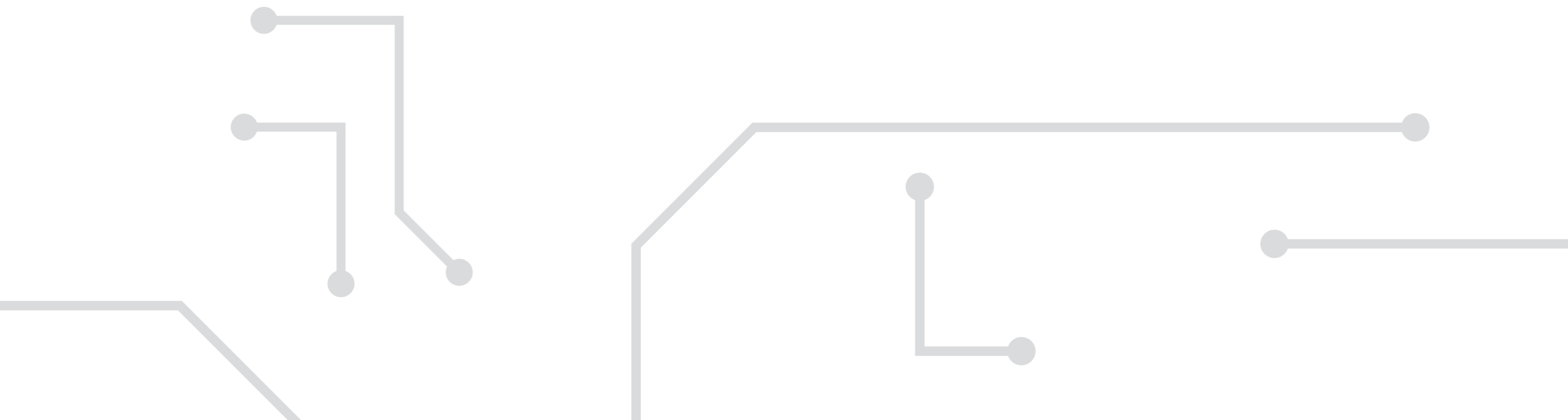
Budovy vytvářejí přehledný městský prostor pro každodenní život i setkávání sousedů. Nové pěší trasy zároveň přirozeně propojují jednotlivé části čtvrti a zkracují cestu k metru i službám. Atmosféru místa podtrhuje také zachování původních industriálních prvků, včetně historické kotelny s komínem. Ty připomínají průmyslovou minulost lokality a dodávají celé čtvrti osobitý charakter.





„Naším cílem bylo vdechnout projektu neopakovatelného ducha Vysočan. Inspirovali jsme se poctivou industriální architekturou – vysokými stropy, velkorysími okny a tradiční cihlou. A tyto prvky jsme propojili s moderním městským komfortem. Výsledkem je design, který kombinuje syrovost betonu a kovu s hřejivým detailem cihlového zdiva. Vrcholem celého konceptu jsou pak střešní penthousy, kde se industriální elegance potkává s výhledy z prostorných teras lemovaných zelení. Vytvořili jsme bydlení, které je sebevědomé navenek a útulné uvnitř.“

Jakub Cigler Architekti





## Navrženo pro život

Nacházíme se pouhých 12 minut od samotného centra města, takže perfektní dopravní dostupnost i bohatá občanská vybavenost jsou samozřejmostí. Bytové domy jsou odsazeny od Kolbenovy ulice, mezi nimi a hlavní komunikací proto vzniká pás, který pomáhá tlumit ruch z ulice a vytváří klidnější prostředí pro bydlení. Součástí nové etapy je navíc pět komerčních jednotek, které rozšíří nabídku obchodů a služeb.

K živé čtvrti patří také promyšlený veřejný prostor. Nová etapa zve k procházkám i setkávání a v klidnější vnitřní části nabízí místo pro odpočinek. Koncepce venkovních ploch vznikla ve spolupráci se zástupci městské části a zahradním architektem a zahrnuje zeleň s terasou a pergolou i vyvýšené květníky.

K aktivnímu trávení času láká workoutová zóna a hladké říční kameny, které mohou posloužit i jako venkovní křesla. Dále také dřevěné lavičky, stoly se židlemi, stojany na kola i terasa s posezením a pergolou nabídnou ideální prostor pro setkávání s přáteli i klidnou práci. Prostor zároveň nabídne příjemný stín a vkusný vodní prvek.

Velkým benefitem bydlení ve čtvrti Emila Kolbena je také blízký park Zahrádky. Přímo u potoka, který se jmenuje Rokytka, najdete hřiště, občerstvení i přírodní amfiteátr a podél toku vede cyklostezka, která vede až do Horních Počernic.

# Expert Architects

Jedná se o renomovaný architektonický a projekční ateliér, který navazuje na společnost EBM Expert založenou v roce 1998. Má za sebou řadu realizovaných projektů po celé České republice. Vedle nových etap čtvrti Emila Kolbena, oceněné titulem Realitní projekt roku 2022, působí od první etapy také jako generální projektant rezidenčního projektu Albatros Kbely. Studio stojí také za návrhem nepřehlédnutelného hotelu Cloud One v Hyberské ulici i revitalizací Masarykova nádraží a okolí.





„Cílem návrhu bylo doplnit stávající strukturu čtvrti a vytvořit otevřený městský blok s příjemným prostředím pro každodenní život. V parteru domů vznikají obchody a služby, které oživují ulici a zároveň přinášejí obyvatelům praktické zázemí přímo v místě bydliště.“

Byty jsme navrhli s důrazem na světlo, otevřené dispozice a kontakt s venkovním prostorem – většina z nich má vlastní lodžii, balkon nebo terasu vhodnou pro pohodlné posezení. Podzemní parkování a technické zázemí jsou umístěny pod domy, takže nadzemní prostor může patřit zeleni, odpočinku a sousedskému životu.“

Expert Architects

# Vysoký vysočanský standard

Jak vypadají dispozice pro kvalitní bydlení? V nové etapě čtvrti Emila Kolbena vzniká celkem 272 nízkoenergetických bytů, převážně o dispozicích 2+kk a 3+kk. Nechybí ani prostorné byty 4+kk a 5+kk nebo atraktivní malometrážní 1+kk.

Architektonické řešení využívá také otevřených výhledů směrem na jih, díky kterým jsou byty příjemně prosvětlené. Většinu z nich navíc rozšiřují balkony, lodžie nebo prostorné terasy o velikosti více než 100 m<sup>2</sup>.

V interiéru je každý detail pečlivě vybrán tak, aby spojoval estetiku s maximálním uživatelským komfortem a bezpečím. Váš klid a soukromí chrání vstupní dveře z jihlavské truhlárny SAPELI ve 3. bezpečnostní třídě, osazené designovým kováním. Stejně kování zdobí také vnitřní, nadstandardně vysoké dveře mezi jednotlivými místnostmi.





Příjemnou atmosféru domova vytvářejí kvalitní vinylové podlahy značky Pergo, které vynikají vysokou odolností i snadnou údržbou. V celém bytě je instalováno podlahové vytápění, které v kombinaci s vinylovou podlahou zajišťuje dokonalý tepelný komfort.

V koupelnách doplňuje podlahové vytápění elektrický otopný žebřík se samostatným regulátorem. Koupelny jsou navrženy s důrazem na čistý design i funkčnost a využívají nadčasově elegantní sanitární vybavení z nejnovějších kolekcí značek Laufen a Hüppe. Sprchové kouty i vany jsou vybaveny termostatickými bateriemi, které přispívají k úspornému hospodaření s vodou.

Součástí standardu je vyspělý systém Smart Home, který umožňuje ovládat domácnost snadno a efektivně prostřednictvím systému Android či iOS. Pomocí Smart Home lze na dálku ovládat topení, například před návratem domů, nebo venkovní žaluzie. Součástí bytu je také odchodové tlačítko, které usnadňuje zhasnutí světel v celém bytě a z bezpečnostních důvodů zároveň vypíná drobné spotřebiče na kuchyňské lince.

Vstup do domu máte navíc pod kontrolou díky chytrému videotelefonu. Dveře lze otevřít čipem nebo vzdáleně prostřednictvím mobilní aplikace.

# Přirozeně hospodárny projekt

Výstavba čtvrti Emila Kolbena vychází z přísných požadavků mezinárodní certifikace BREEAM, která hodnotí environmentální, sociální i ekonomickou udržitelnost projektu. Nezávislá komise u takto navržených budov posuzuje například uhlíkovou stopu, využití území, hospodaření s vodou nebo technologie a inovace instalované v projektu.

Nová etapa míří na certifikaci BREEAM Very Good, přičemž domy Františka, Joachim a Ludvík dosahují mimořádné energetické účinnosti kategorie PENB A. To se promítá do celkové hospodárnosti jejich provozu. Fotovoltaika přispěje ke snížení spotřeby energie ve společných prostorách i jednotlivých bytech a systém rekuperace tepla z odpadních vod sníží energii pro ohřev teplé vody.

Téměř polovina bytů je navíc vybavena lokální rekuperací vzduchu s řízením pomocí CO<sub>2</sub> čidel, což přispívá ke zdravějšímu vnitřnímu prostředí i nižším nákladům na vytápění. Vysoký standard projektu podtrhují také použité materiály s certifikacemi EPD, FSC a PEFC.

Projekt se vyznačuje také efektivním hospodařením s vodou. Dešťovou vodu shromažďují akumulační nádrže pro splachování toalet nebo zavlažování společných zelených ploch v okolí budov.





## S místem pro biodiverzitu

V celé čtvrti aktivně podporujeme biodiverzitu. Vysazujeme zeleň s pozitivním vlivem na místní mikroklima a své místo tu mají i prvky jako hmyzí hotel nebo ptačí pítka. Část veřejného prostoru potom tvoří louka.

Nesmíme zapomenout ani na Rebetong, další důležitý prvek hospodárného stavebnictví. Tento recyklovaný beton ve společnosti Skanska vyrábíme ze stavební suti a s jeho pomocí nahrazujeme přírodní kamenivo. V nové etapě předpokládáme jeho využití v rozsahu přibližně 18 % z celkového objemu betonu ve svislých konstrukcích.

# Základní informace

**Čtvrť Emila Kolbena**  
**6 etap**  
**15 bytových domů**  
**1 054 nových bytů**

5. etapa  
272 bytových jednotek  
dispozice 1+kk až 5+kk  
5 komerčních jednotek  
PENB-A

## Nabídka bytů

1+kk: 49 bytů  
2+kk: 101 bytů  
3+kk: 82 bytů  
4+kk: 35 bytů  
5+kk: 5 bytů

Smart Home  
Centrální řídicí systém  
Odchodové tlačítko  
Záplavové čidlo  
Kouřové čidlo  
Topení  
Videotelefon

## Moderní udržitelné technologie

- Fotovoltaika ročně vyrobí až 44 MWh
- Solární termické panely ročně vyrobí až 26 MWh
- Lokální rekuperace s řízením pomocí CO<sub>2</sub> čidel zajišťuje čerstvý vzduch a snižuje náklady na vytápění u přibližně 40 % bytových jednotek
- Izolační trojskla v oknech omezují únik tepla a zároveň účinně tlumí hluk z ulice
- Akumulační nádrže zadržují dešťovou vodu pro splachování toalet a zavlažování společné zeleně
- Efektivní hospodaření s vodou znamená snížení spotřeby až o 26 l denně na obyvatele

## Předpokládaná časová osa projektu

2026 – zahájení stavby  
2028 – hrubá stavba  
2028 – vnitřní omítky

2029 – kolaudace  
2029 – nastěhování







## Nové Vysočany: Emil Kolben by žasl

Ještě na přelomu 19. a 20. století byly Vysočany jen vesnicí s viničními usedlostmi. V roce 1896 ale do osudu obce zasáhl Emil Kolben, který zde založil podnik s názvem Kolben a spol., elektrotechnická továrna v Praze Vysočanech.

„Kolbenka“ rychle rostla a z původních 25 zaměstnanců jich během tří let bylo 300. Začali montováním motorů a v roce 1900 si už troufli na první lokomotivu. Úspěšný podnikatel Kolben rozšiřoval výrobu a prodával licence, psal práce zaměřené na silnoproudou elektrotechniku a zasazoval se o rozvoj průmyslu a obchodu. Získal čestný doktorát z německé univerzity i Řád železné koruny od samotného císaře. Když pak v roce 1927 vznikla firma Českomoravská-Kolben-Daněk (ČKD), stal se Emil Kolben jejím generálním ředitelem. Závod vyráběl vše „od špendlíku po lokomotivu“ a spolu se jménem Kolben se stal významnou částí historie lokality.

## Nákupy, procházky u řeky i kultura

Dnes je už živý průmyslový ruch ve Vysočanech minulostí. Kde kdysi stály tovární haly, rostou dnes nové bytové domy, a lokalita se stává vyhledávaným místem pro život, kde máte vše snadno dostupné. Nákupy vyřídíte v obchodních centrech Fénix nebo Harfa, za kulturou můžete vyrazit do jen pár stanic vzdáleného Divadla Pod Palmovkou, které získalo řadu ocenění. Místní dominantou je O2 arena, víceúčelová hala s kapacitou 18 000 míst – ať už jste fanoušek hokeje či vášnivý rocker, ty nejvýznamnější akce v Praze se konají právě tady. Park Zahrádky je potom ideálním místem pro procházky podél Rokytky a vede tudy také místní fitness stezka.

Rodí se Nové Vysočany a podle územního plánu Prahy projde tato oblast až neuvěřitelnou proměnou. Na jejím konci čeká moderní městská část s veškerou infrastrukturou i občanskou vybaveností, přitom s unikátním geniem loci, citlivě navazující na historickou stopu industriální minulosti.





## **Virtuální realita**

Zveme vás do Skanska Home Center na virtuální prohlídku!

Díky VR se v projektu snadno zorientujete a v exteriéru si vyzkoušíte také pohyb v prostoru. Můžete jednoduše filtrovat a porovnávat byty, zobrazit reálné výhledy a sledovat změny světla během dne, včetně pohybu slunce a tvorby stínů. To vám umožní lépe si představit atmosféru nového domova v různých časech.

## O společnosti

Skanska AB byla založena ve Švédsku již v roce 1887. Brzy expandovala i do dalších států a v současnosti působí v 11 zemích světa. V České republice se zabývá pozemním a dopravním stavitelstvím, rezidenčním a komerčním developmentem. V Praze a jejím okolí společnost doposud vytvořila více než 10 000 nových domovů, ve kterých žije přes 25 000 lidí.

Protože si uvědomujeme, že pořízení nového domova je jedním z nejzávažnějších životních rozhodnutí, každý detail v našich projektech vychází z důkladné znalosti životního stylu našich klientů a jejich dlouhodobých zkušeností. Neméně důležitá je pro nás také environmentální a společenská odpovědnost a v souvislosti s tím klademe důraz na to, aby všechny naše projekty byly v souladu s okolím, ve kterém vyrůstají.

Tvoříme prostor pro novou kulturu bydlení.

Více na [residential.skanska.cz/kulturabydleni](https://residential.skanska.cz/kulturabydleni)

**Skanska Home Center**

Křížíkova 682/34a

186 00 Praha 8 – Karlín

e-mail: [info@skanskaresidential.cz](mailto:info@skanskaresidential.cz)

[skanska.cz/Residential](http://skanska.cz/Residential)

[facebook.com/SkanskaResidential](https://facebook.com/SkanskaResidential)

[youtube.com/SkanskaResidential](https://youtube.com/SkanskaResidential)

[instagram.com/SkanskaResidential](https://instagram.com/SkanskaResidential)