

Sisters změní panorama Plzně. Dvě věže respektují katedrálu a stanou se třetím nejvyšším obytným domem v Česku

6.10.2025 - Tomáš Rek | MIRAS Group

Plzeň, 1. října 2025 - Po více než čtrnácti letech příprav se Plzeň dočká nové dominanty. Výšková budova Sisters nabídne dvě elegantní věže vysoké 94 a 83 metrů, spojené společným krčkem, který podle architekta Václava Ulče symbolizuje “objímající se sestry”. Vyšší z věží svou výškou nekonkuruje 102metrové katedrále sv. Bartoloměje, přesto se i tak celý projekt se 175 byty stane třetím nejvyšším obytným domem v Česku. Projekt celkem přinese více než patnáct tisíc metrů čtverečních bytů, kanceláří a obchodních prostor nebo bezbariérovou veřejnou vyhlídku v nejvyšším patře budovy, odkud bude možné dohlédnout až na Alpy. Na střeše vyšší věže se navíc počítá s instalací čtveřice různě vysokých stožárů symbolizujících čtyři plzeňské řeky, které se například při zápasech fotbalové Viktorie Plzeň slavnostně rozzáří červeně a modře a promění tak budovu v symbolický městský maják.



Projekt je součástí širšího záměru Polyfunkční domy Chelčického, který kromě samotných výškových věží, čtyřpodlažního parkovacího domu, zahrnuje také menší bariérový bytový dům v Chelčického ulici, či samostatně v těsné blízkosti navazující projekt, který bude řešit komplexní rekonstrukci někdejšího věhlasného hotelu Škoda. Výstavba celého komplexu budov potrvá přibližně tři roky. Projekty vznikají pod vedením zkušeného plzeňského developera a stavitele Michala Fictuma, a jeho skupiny MIRAS Group. Celková výše investice do obou projektů dosáhne 1,5 miliardy korun a bude financována výhradně ze soukromých a bankovních zdrojů.

“Sisters a celý projekt jsou pro Plzeň a region výjimečné. Jako rodilý Plzeňák vnímám, že město potřebuje novou dominantu, která podpoří jeho moderní tvář,” říká developer Fictum.

Autory návrhu jsou architekti Václav Ulč a Jan Jiran z kanceláře AVE architekt. Inspirací byla Václavu Ulčovi zahraniční zkušenost i osobní příběh. Ulč si vybavuje zážitek z potápění u ostrova Elba, kde na dně hlubokého kaňonu proplouval mezi dvěma k hladině stoupajícími věžemi. Tento motiv se následně propсал do dvojice štíhlých plzeňských věží.

“Výškové stavby dávají městu energii a sebevědomí. Sisters jsou zrcadlem plzeňské katedrály, která je jedinečnou a hlavní plzeňskou dominantou, sestry ji nepřerůstají,” říká Ulč,

Vyšší věž bude mít 26 podlaží, nižší 24 podlaží. Na vrcholu vyšší z nich, ve výšce 87 metrů, vznikne veřejný bezbariérový zastřešený vyhlídkový ochoz - první svého druhu v Plzni.

Projekt nabídne 175 bytů, od menších jednotek 1+kk až po velkorysé penthousy v nejvyšších podlažích. Nižší patra budou administrativní a vzniknou zde menší jednotky tisíc metrů kanceláří s flexibilním uspořádáním. Samotný návrh interiérů připravuje mar.s architects pod vedením architekta Martina Šenbergera, jeho cílem je vytvořit kontrast k minimalistické architektuře věží a dodat projektu detail a dekor. *“Každý prostor má jinou atmosféru a barevnost. Například v lobby kombinujeme beton, terrazzo a tmavě mořené dřevo s mramorem”*. Zatímco klubové patro s bazénem a wellness ve 23., respektive 24. podlaží navrhl v černé, aby vynikly výhledy na Plzeň. *“Vytvořili jsme jakýsi “kinosál”, kde je vše orientováno na projekci za velkoformátovými okny. Jednotícím motivem interiérů jsou červené akcenty a originální prvky, například osvětlení ze sopečného prachu od mexické firmy nebo grafické otisky erbu rodu Fictumů v pohledovém betonu, či stěny porostlé obrazy z květin,”* nastiňuje svoji tvorbu Šenberger, jenž svůj návrh považuje za promyšlený do nejmenších detailů tak, aby celkový prostor působil moderně, kvalitně a vkusně, bez zbytečné okázalosti.

Sisters myslí na budoucnost a cílí na vysoké ekologické standardy. Budovy budou mít zelené střechy a částečně i zelené fasády, plášť domů je navržen s nízkoemisním zasklením a se systémem centrální rekuperace vzduchu. Dešťová voda bude zachytávána a využita k závlaze a

splachování. Vytápění zajistí napojení na centrální zdroj tepla, bez potřeby plynu, a na střechách budou instalovány fotovoltaické panely.

“Fasáda s velkoplošným zasklením přinese maximum denního světla, aniž by došlo k přehřívání. Zelené plochy ochladí budovu, zlepší mikroklima a vytvoří nové biotopy,” vysvětluje Patrik Půhon, jeden ze stavebních inženýrů projektu.

Výstavba celého komplexu si vyžádá přibližně 16 100 m³ betonu, 2600 tun oceli a více než 3000 m² skleněných ploch. Celý projekt je velmi složitý na realizaci *“Jako developer i generální dodavatel stavby máme výhodu, že celý tým dokáže i u tak velkého a složitého projektu okamžitě reagovat na různé situace v průběhu výstavby a celý proces realizace držet efektivně pod naší kontrolou,”* upřesňuje Michal Fictum, který se pustil do realizace širšího záměru, jehož součástí je i rekonstrukce ikonického hotelu Škoda z roku 1967, který se promění ve stejném čase na čtyřhvězdičkový hotel se 100 pokoji pro 200 hostů, restaurací s otevřenou kuchyní a wellness centrem ve 12. patře. Hotel nabídne také 54 parkovacích míst v podzemních garážích. *“Chtěli jsme, aby realizace celého komplexu budov šla ruku v ruce. Společně změní celé náměstí Českých bratří a vrátí mu život,”* doplňuje Martin Němec, technický ředitel společnosti Property Czech, která patří do skupiny MIRAS Group.

Projekt podle Michala Fictuma navazuje na tradici budovy, které se v Plzni říká “U mráčku”. Jedná se o meziválečný objekt, který postavil architekt Hanuš Zápál a svého času se jednalo o nejvyšší bytový dům v Plzni. *“Těší nás, že právě v Plzni můžeme představit projekt, který se stane novodobou dominantou města a bude viditelný ze všech příjezdových tras. Stavba už začala na jaře přípravou*

pro zajištění stavební jámy a v těchto dnech slavnostně poklepeme základní kámen. Během dvou let chceme mít hotovou hrubou stavbu, a do tří let budovu dokončit a zkolaudovat,” doplňuje Michal Fictum.

Projekt Sisters je prvním porevolučním rezidenčním výškovým domem v Plzni a zároveň prvním svého druhu v celém Plzeňském kraji. V kombinaci s obnovou hotelu Škoda se stane symbolem moderní etapy města. *“Počítáme s tím, že v Plzni budou lidé rozdělení na ty, kterým se stavba líbí, a ty, kteří ji odmítají. V dlouhodobém horizontu se ale věže stanou přirozenou součástí panoramatu, orientačním bodem a symbolem prosperity města,”* uzavírá Ulč.

===

Fact sheet

- Název: Sisters – Polyfunkční domy Chelčického
- Lokalita: Plzeň, náměstí Českých bratří
- Investor: Property Czech (Michal Fictum)
- Původ investic: soukromé a bankovní zdroje
- Architekti stavby : Václav Ulč, Jan Jiran
- Inženýring: Jiří Pašek
- Generální projektant : AVE architekt
- Hlavní inženýr : Jakub Bízek (BÍZEK Projekt)
- Statik: Jan Štěchovský (c-ENG)
- Interiéry: Martin Šenberger (mar.s studio)
- Výška: 94 m (26 podlaží), 83 m (24 podlaží)
- Funkce: celkem projekt 15.000 m², kde jsou byty (175ks), kanceláře, partery s obchody a službami, piazzetto, wellness a fitness, vyhlídková terasa s víceúčelovým sálem, volnočasové prostory
- Udržitelnost: zelené střechy a fasáda, retenční nádrže, rekuperace, fotovoltaika, napojení na CZT
- Výstavba: 2026–2028
- Materiály: 16 100 m³ betonu, 2600 t oceli, 3000 m² skla
- Sesterský projekt: hotel Škoda – rekonstrukce (100 pokojů, 54 parkovacích míst, wellness, restaurace, dokončení 2028)
- Architekti hotelu Škoda: Martin Kliment (A.S.S.A. architekti)
- Investice: cca 1,5 mld. Kč (z toho hotel Škoda cca 200 mil. Kč)

Zajímavosti

- Bezbariérová veřejná vyhlídka ve výšce 87 metrů bude první svého druhu v Plzni.
- Projekt téměř dorovná výšku katedrály sv. Bartoloměje, aniž by ji převýšil.
- Inspirací pro ideu věží byl Ulčův zážitek z potápění u Elby.
- Na interiérech se objeví netradiční detaily: osvětlení ze sopečného prachu, grafické otisky erbu Fictumů, stěny porostlé obrazy květů, apod.
- Stavba bude viditelná ze všech hlavních příjezdových tras do Plzně.

===

O developerovi Michalu Fictumovi

Michal Fictum (48) je český podnikatel, stavitel a developer, který stojí za skupinou MIRAS Group s.r.o. V roce 2004 založil stavební firmu MIRAS – stavitelství a sanace s.r.o., kterou od počátku osobně vede. Kolem stavební firmy postupně vybudoval skupinu zahrnující také výrobní podnik vyrábějící hliníkové konstrukce ALUFORES a především řadu firem, které realizují developerské projekty převážně v Plzni a okolí. Jeho jméno je spojeno s dlouhodobou kvalitou, spolehlivostí a důrazem na udržitelný přístup k výstavbě. Mezi jeho současné projekty patří vedle výškových věží Sisters a hotelu Škoda například největší rezidenční projekt v Česku Triangl Park v Plzni nebo výstavba pasivních domů Obytná zóna Linská.

Michal Fictum je praktický lídr, který spojuje řemeslný základ s vizí moderního a udržitelného developmentu. Osobně dohlíží na kvalitu i strategické směřování všech aktivit skupiny.

O MIRAS Group s.r.o.

MIRAS Group je zastřešující entitou podnikatelských aktivit Michala Fictuma v oblastech stavebnictví, výroby a developmentu. Skupina sdružuje firmy jako MIRAS – stavitelství a sanace, ALUFORES a zároveň realizuje či připravuje klíčové developerské projekty zejména v Plzni a okolí. Mezi její aktuální realizace patří Triangl Park, v současnosti největší rezidenční projekt v Česku, dále soubor pasivních domů Obytná zóna Linská nebo rekonstrukce řady veřejných budov. Skupina je postavena na osobní odpovědnosti zakladatele, dlouhodobé stabilitě a důrazu na kvalitu ve všech fázích realizace.

O generálním dodavateli stavby Miras – stavitelství a sanace s.r.o.

MIRAS – stavitelství a sanace s.r.o. je ryze česká stavební firma z Plzně, kterou v roce 2004 založil Michal Fictum, který je dodnes jejím jediným vlastníkem a lídrem. Společnost letos oslavila 20 let svého působení na českém trhu. Specializuje se na výstavbu bytových a rodinných domů, rekonstrukce objektů ve veřejném sektoru anebo jako generální dodavatel stavby na realizaci developerských projektů na klíč. Za dvě dekády firma realizovala stovky stavebních zakázek včetně projektů pro veřejný sektor převážně v plzeňském kraji. Firma stojí mimo jiné za aktuálně největším rezidenčním projektem v České republice Triangl Park v Plzni.

O architektovi Ing. arch. Václav Ulč

Ing. arch. Václav Ulč (64) je autorizovaný architekt a předseda představenstva společnosti AVE architekt, kde působí od roku 1995 jako hlavní architekt a ředitel. V minulosti byl také hlavním architektem města Železná Ruda. Je spoluautorem řady významných staveb v Plzni a okolí, třeba radnice ÚMO Plzeň 2 (Stavba roku ČR 1999), obchodního domu Hannah, centrální hasičské stanice na Košutce či obytného souboru nájemních domů Plzeň Sylván. Mezi jeho realizaci patří i polyfunkční dům Ypsilonka, který se stal výrazným orientačním bodem města. V minulosti se úspěšně zúčastnil mnoha architektonických soutěží, v roce 2022 získal se svým synem Václavem a Bárou Červeňovou 1. místo za návrh plaveckého bazénu na Borských polích.

O architektovi Ing. arch. Martin Šenberger

Ing. arch. Martin Šenberger je uznávaný architekt působící ve studiu mar.s architects, rodinné firmě se sídlem v Praze, jejíž kořeny sahají do 90. let. Specializuje se na komerční a soukromé stavby i interiérový design a pod jeho vedením studio získalo řadu prestižních ocenění. Vystudoval architekturu na Českém vysokém učení technickém v Praze a na Technische Universität Wien, což formovalo jeho designovou filozofii založenou na inovaci, detailu a uživatelském komfortu. Před

působením v mar.s architects v roce 2014 působil v renomovaných architektonických kancelářích, kde získal bohaté i mezinárodní zkušenosti.