



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3

KOMISE PRO URBANISMUS, VEŘEJNÝ PROSTOR A REGENERACI MĚSTSKÉ  
PAMÁTKOVÉ ZÓNY RADY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3

ODBOR VNĚJŠÍCH VZTAHŮ A KULTURY

## **ZÁPIS Č. 2 Z JEDNÁNÍ KOMISE PRO URBANISMUS, VEŘEJNÝ PROSTOR A REGENERACI MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY RADY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3**

<b>Datum jednání:</b>	25. 5. 2020
<b>Místo jednání:</b>	Zasedací místnost č. 301, Lipanská 7
<b>Začátek jednání:</b>	13.00 h.
<b>Konec jednání:</b>	16.25 h.
<b>Jednání řídil:</b>	Dan Merta, předseda
<b>Počet přítomných členů:</b>	4, komise není usnášení schopná
<b>Přítomní (podle prezentační listiny):</b>	Dan Merta, předseda Petr Vorlík, člen Tomáš Vích, člen Jiří Klokočka, člen

**Prezenční listina je nedílnou součástí tohoto zápisu, nepodléhá zveřejnění umožňující dálkový přístup.**

<b>Omluveni:</b>	Klára Brůhová, místopředsedkyně Martina Forejtová, člen Jitka Jeřábková, člen Jan Sedlák, člen
------------------	---

### **Přítomní hosté:**

Petr Dvořák, ADNS Architekti, Matěj Michalk Žaloudek, předseda Výboru pro ÚR, zastupitel, Zdeněk Fikar, vedoucí OÚR, Jana Caldrová, vedoucí OOŽP, Mojmír Mikuláš, zastupitel, Petr Venhoda, zastupitel, [REDACTED], občan Prahy 3, [REDACTED], občanka Prahy 3

**Počet stran:** 7



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3

KOMISE PRO URBANISMUS, VEŘEJNÝ PROSTOR A REGENERACI MĚSTSKÉ  
PAMÁTKOVÉ ZÓNY RADY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3

ODBOR VNĚJŠÍCH VZTAHŮ A KULTURY

**Tajemník komise (zapisovatel):** Eva Hájková, vedoucí oddělení kultury a památkové péče

**Ověřovatel zápisu:** Jiří Klokočka

### Program jednání:

1. Zahájení
2. Schválení programu
3. Analýza využití budovy NNŽ zpracovaná atelierem ADNS
4. Podkladová studie pro budoucnost brownfieldu Nákladového nádraží Žižkov, případné informace o souvisejících známých developerských projektech na území NNŽ a v okolí
5. Reismannův sloup – shrnutí tématu
6. Strategické regulativy pro budoucí rozvoj území městské části Praha 3 – podněty komise ke způsobu vypracování metodiky
7. Různé

### Body programu:

#### 1. Zahájení

Komise pro urbanismus, veřejný prostor a regeneraci městské památkové zóny zápis z jednání č. 1 ze dne 19. 2. 2020 neschvalovala vzhledem k tomu, že nebyla usnášení schopná. Bude schvalováno na příštím jednání.

Pořízením zápisu byla pověřena Eva Hájková, vedoucí oddělení kultury a památkové péče a tajemník komise a za ověřovatele byl předsedou komise pověřen Jiří Klokočka.

#### 2. Schválení programu

O programu nebylo hlasováno, přítomní souhlasili s jeho obsahem a o jednotlivých bodech bylo pak pouze diskutováno s tím, že obsažené podněty nebyly formulovány do hlasovaných usnesení.

#### 3. Analýza využití budovy NNŽ zpracovaná atelierem ADNS

Zástupce atelieru ADNS Ing. arch. Petr Dvořák představil komisi aktuální verzi analýzy budoucího využití NNŽ. Jedná se o analýzu revitalizace, konverze NNŽ, která byla počátkem roku představena dotčené komisi magistrátu hl. m Prahy. Metodiku revitalizace NNŽ zadal budoucí

Městská část Praha 3, Úřad městské části Praha 3, Odbor vnějších vztahů a kultury

Telefon: 222 116 111, Fax: 222 540 864, E-mail: podatelna@praha3.cz, Web: www.praha3.cz

IČ: 00063517, Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. ú.: 27-2000781379/0800 DS: eqkbt8g

investor Sekyra Group. Analýza je souhrnem několika dokumentů, který se na základě připomínkování a projednávání, postupně vyvíjel. Jak bylo zdůrazněno, cílem ADNS bylo zpracování nezávislé analýzy, sdružující požadavky různých subjektů - MČ Praha 3, IPR, magistrátu hl. m. Prahy, Sekyra Group i budoucích uživatelů, např. NFA. ADNS navrhnul schéma využití budovy NNŽ – v severním křídle umístit základní školu, jižní využít komerčně, západní strukturovat pro kulturní účely a NFA. Architekti věnovali pozornost zakomponování dilatačních článků budovy tak, aby bylo možné jednotlivé části bezproblémově řešit z hlediska budoucích majetkových vztahů, z tohoto důvodu navrhli zbourat stávající komunikační jádra a vytvořit nová. Zabývali se rovněž problémem vyřešení prostoru mezery mezi jižním křídlem a budoucí zástavbou. Hlavní polemika byla vedena v oblasti památkové péče, pohled památkářů ovlivnil výsledek této studie. V této souvislosti bylo řešeno několik důležitých otázek - jak zacházet s budovami – fasády, přístavby, jaké jsou možnosti zásahu do struktury a podstaty budovy. Na základě jednání bylo stanoveno 10 bodů památkové péče. Další významná polemika se rozvinula kolem pojetí vnitřního prostoru budovy nádraží a budoucího parkování. Stávající požadavky památkové péče stanovily jednoznačnou ochranu budovy z vnější strany, zde má zůstat netknuta, není možné posouvat úroveň pater v souvislosti s předpokládaným využitím, naopak připustila dvě patra moderní nástavby a výrazné otevření oken do vnitrobloku. Další zásadní požadavek je na zachování propojovacích lávek. V průběhu projednávání analýzy padl ze strany architektů i návrh na prohození využití severního a jižního křídla. Na závěr bylo znovu konstatováno, že se jedná o neutrální návrh.

V následující diskuzi se postupně vyjádřili přítomní členové komise i další účastníci jednání. Zástupce radnice M. M. Žaloudek konstatoval, že MČ v tuto chvíli k analýze stanovisko nemá. Předseda komise D. Merta upřesnil okolnosti, s ohledem na opatření v souvislosti s Covid -19 se od března diskuze nad analýzou nevyvíjela, stav je zatím bez dalšího posunu, okruh problematiky shrnul na řešení majetkoprávních vztahů, památkovou ochranu a možnosti využití. Konstatoval, že striktnější jsou požadavky NPÚ, než OPP magistrátu hl. m. Prahy. Analýza má nastínit, co vše je možné s budovou realizovat, co jsou památkáři ochotni povolit. Zároveň upozornil na složitost financování celého projektu a zainteresování jednotlivých subjektů – hl. m. Praha je připravena poskytnout prostředky na školu, MK ČR na čelní budovu, další organizace státní, městské, zatím pouze deklarují zájem ji v budoucnu využít. J. Klokočka vyjádřil názor, že budova NNŽ je natolik zajímavá svým pojetím, že je škoda zasadit do objektu školu, budova by si zasloužila významnější využití, a to na základě mezinárodní soutěže jak na využití, tak na revitalizaci objektu. D. Merta připomněl historii boje o zachování budovy NNŽ, její prohlášení za kulturní památku a význam zachování budovy. Připomněl i složitost v hledání investorů, programu, kterým bude objekt vyplněn. Analýza pouze naznačuje, ale není dané, že návrhy v ní obsažené, např. odstranění některých charakteristických prvků se uskuteční, stejně tak jako není definitivní umístění školy. J. Klokočka upozornil, že postup by měl být opačný, tedy nejprve stanovit program a pak hledat investora. P. Vorlík chápe, že se jedná o dlouhý proces, kde se hledá kompromis, byl by radikálnější než památkáři, např. aby bylo možné zbourat schody (nevyhovující požární směrnici), ale jedny, jako připomínku, ponechat. Rovněž poukázal na možnosti větší variability v řešení interiéru při zachování pater, např. zvednout parapety

zdvojením podlah. U bytů by to bylo k řešení, možné rozvody v podlaze. Bourání sloupů je příliš definitivní. Učebny případně školy je možné řešit jinak. Využít potenciál budovy alternativními atypickými učebnami. To by přineslo i finanční úspory. Stejně tak navrhnul zrušit perony, ilustrativně dvě pole ponechat. D. Merta je pro ponechání peronů. P. Vorlík doplnil i názor na dostavbu severního křídla do délky křídla jižního. Není pro stejně dlouhou dostavbu, kouzlo budovy je právě v té rozdílnosti, neformálnosti. Předností je hravost a náhoda. T. Vích zdůraznil mimořádný význam objektu, je pozitivní, že nebyl zbourán. Ocenil práci ADNS, mapování a analytický přístup je důležitý. Vznese dotaz, kdo je hybatelem té věci, nositelem. D. Merta zopakoval historii budovy, která měla být původně zbourána a složitost celého dalšího vývoje. Sekyra Group, jako budoucí investor akceptoval zachování budovy, ale základní tématem je dlouhodobě financování. Snahou bylo od počátku využití části budovy pro kulturně společenské účely. Město ani stát nemají dostatek financí, aby projekt financovaly. Navíc majitelem jsou stále ČD, pouze Sekyra Group, která je součástí Žižkov Station Development má předkupní právo. Je to složité hledání cesty z vakua. Uvažovalo se i o mezinárodní soutěži, ale k realizaci zatím nebyla vůle. T. Vích vyslovil názor, že nejprve se dělá vize, odpovědnost by měla vzejít od jednoho subjektu. Nechce se vyjadřovat, dovede si představit řadu dalších variant, postup označuje za nesystémový, nekoncepční, ukázkou toho, jak to nedělat. Považuje za klíčový postup, stanovit libreto, investora a vítězný projekt, pak další vyplyne. K postupu památkářů konstatoval, že vydávají stanoviska dle konkrétních návrhů a v případě jejich změny, bude i stanovisko jiné. V případě vstupu jiného strategického partnera, bude jiná situace. Např. posazení oken, stanovisko, že se nedá posadit níž je krátkozraké, nemusely by se snižovat stropy, ale musel by to být projekt, který se všem líbí. Unikátnost budovy NNŽ vnímá právě v jeho konstrukčním pojetí, jako velké skladiště se sloupy. Pokud z toho uděláme něco jiného, ztratí to stopu toho původního místa. P. Venhoda děkuje za představu o budoucím využití budovy, je o čem hovořit. Souhlasí s J. Klokočkou, že pro některé užitkové věci je objektu škoda. Nevěnovalo se úsilí tomu najít jiné využití. Jediné co MČ vytěží je, že tam bude škola, kterou nebude financovat. K přístupu památkářů konstatoval, že pokud má objekt památkovou hodnotu, pak ji ponechat, ne napůl. Nechápe nadstavbu, změnu poměru parapetů. P. Vorlík doplnil, že je zde ještě mnoho otazníků, ale doporučuje maximum zachovat, aby to bylo co nejuniverzálnější, hledat optimální řešení a limity. Architekt Dvořák, poděkoval za podněty, zopakoval, že zadáním byl nezaujatý přístup architektů k možné konverzi budovy. Od roku 2010 vznikla celá řada studií, budova získala statut památkové ochrany, což bylo významným mezníkem, k památkám přistupují s respektem, práce měla ukázat, že některé prvky požadovaného využití jsou špatně, např. škola, pokud se mají dodržet platné předpisy, bude se muset bourat. Debatu označil za plodnou, je připraven představit další verzi, doporučuje příště pozvat i zástupce Sekyra Group. Role ateliéru může skončit touto analýzou, ale mohou se přihlásit i do mezinárodní soutěže, pokud by se o ní uvažovalo. Ale pokud není dobré zadání, nepřinese reálný výsledek. M. M. Žaloudek připomněl, že nositelem umístění školy do objektu byl IPR před 3 roky, a to na základě demografické studie. Jeví se jako konsenzuální řešení a stále ve fázi ověřování, definitivní není. Současně vznese na Ing. arch. Dvořáka dotaz na stav rozpracování parku, jak se uvažuje o zakomponování zeleně. Ing. arch. Dvořák odkázat na IPR.

Další dotaz směřoval k parkování ve vnitrobloku. Ing. arch. Dvořák vysvětlil, že vyšla potřeba 450 až 600 stání. Studie prokázala, že nejlepší umístění bude do vnitrobloku. Možno garážová místa zapustit. Další témata zeleně, hřiště pro školu, školu vůbec, zachování rampy, oživení parteru, ad., je třeba řešit s kompetentními subjekty – Sekyra Group, IPR, magistrát hlavního města Prahy atd. Je třeba pojmenovávat problematické body. M. M. Žaloudek informoval o řešení ulice severně od nádraží. Jak se bydlení směrem na sever uplatní v živosti ulice. Parter nemá okna, jak oživit, když má být zachována rampa. Pod bydlením by měly být obchody oživeny, pokud památkáři povolí probourat parter. D. Merta, upozornil, že diskuze naznačuje jistou komplikovanost pro umístění školy, ale znovu připomíná, že jde o možnost, jak finančně zapojit město Prahu do této budovy. Pokud se prokáže, že škola není vhodná, pak je zde zásadní otázka pro město Prahu, zda bude mít ještě zájem financovat využití budovy. J. Klokočka znovu připomněl, že budova je opravdu unikátní a zasloužila by si mezinárodní soutěž. Ještě se vyjádřil k dalším návrhům, zda není škoda zasypání terénního řezu u jižního křídla, podzemní parkoviště pokládá za dobré, výsadba stromů důležitá pro město při letních vedrech. T. Vích vznesl dotaz, jaké požadavky nesplňují stávající schodiště. Ing. arch. Dvořák upřesnil, že se jedná o proporce, strmost, šířky, únikové vzdálenosti. P. Vorlík doplnil, že objekt je opravdu unikátní, zaslouží si nepoužívat paušální řešení. Využití doporučuje přeskupit a přizpůsobit charakteru budovy. To, co na první pohled vypadá jako negativní, proměnit v pozitivum. D. Merta uzavřel diskusi s tím, že přítomní členové komise zpracují písemné vyjádření k stávající studii od ADNS.

K bodu nebylo hlasováno.

#### **4. Podkladová studie pro urbanistickou budoucnost brownfieldu Nákladového nádraží Žižkov, případné informace o souvisejících známých developerských projektech na území NNŽ a v okolí**

Podkladovou studii představil a uvedl M. Michal Žaloudek, předseda výboru pro územní rozvoj. Prioritní projekt Prahy a IPR, před rokem byly schvalovány požadavky. Snaha MČ dohodnout se na výkresu s jasnými uličními čarami, veřejnými prostranstvími, dohoda s developery a schválení územního plánu. Významné místo zaujímá propojení Židovských pecí a Olšanských hřbitovů a vytvoření biokoridoru. Na pozemcích Žižkov Station Development je plánován velký park, který směrem na západ je více městský. Velkým problémem prostoru je roztříštěné vlastnictví. Důležité body - východně - západní propojení, požadavek občanské vybavenosti, umístění dvou ZŠ. Každý ze 4 velkých developerů by měl přispět na stavbu MŠ. V diskusi reagoval J. Klokočka dotazem, zda okolo Basilejského náměstí je přijat koncept, kdy každý vstup dělá jiný architekt. D. Merta upozornil na absenci vodního prvku, zda by bylo reálné stahovat vodu ze střech, nebo existuje jiná možnost. Občan Prahy 3 ██████████ upozornil na existenci spodní vody, NNŽ je na navážce. D. Merta konstatoval, že oblast dostává již ucelený výraz. J. Klokočka, vznesl dotaz na vybavenost. M. M. Žaloudek upozornil, že pozemkové vlastnictví determinuje využití a urbanismus. T. Vích se vrátil k umístění školy v objektu NNŽ. Zda nedokončit školu novou dostavbou. Zdůraznil nezbytnost uspokojovat občansko-společenskou poptávku. Dále nastolil otázku prodeje pozemků developerů, kolik chtějí za m<sup>2</sup>, zda tak nezískat zdroj, který by zajistil

Městská část Praha 3, Úřad městské části Praha 3, Odbor vnějších vztahů a kultury

Telefon: 222 116 111, Fax: 222 540 864, E-mail: podatelna@praha3.cz, Web: www.praha3.cz

IČ: 00063517, Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. ú.: 27-2000781379/0800 DS:eqkbt8g

financování realizace. Občanka Prahy 3 [REDAKCE] se vyjádřila k nakládání s pozemky. Pozemky ve vlastnictví města zastavit školou není vhodné, škola a bydlení by měly jít za developery, město by se nemělo zbavovat pozemků, bylo by dobré mít do budoucna rezervy. Vedoucí OÚR Z. Fikar, připomněl, že se jedná o návrh na změnu územního plánu. Poslední možnost jak jej změnit. Pokud MČ podepíše návrh v předložené podobě, ztratí možnost ovlivnit budoucí využití areálu. P. Vorlík popsal charakter oblasti, problémem je, že nejsou určeny priority, chybí urbanismus, ústřední pruh pro veřejnost, kde se bude něco dít, není řečeno, co bude ohniskem toho místa, MČ musí být důraznější ve stanovení požadavku na urbanismus. Nádraží by mělo vyčnívat z parku. Mnohde jsou území členěna prodlouženými čarami bez smyslu. MČ musí přesně říct, co požaduje, nastavit razantnější strukturu urbanismu. T. Vích území není srozumitelně strukturováno. J. Klokočka vystoupil s podnětem, zda by nebylo možné jiné řešení křižovatky ulic Olšanská a Jana Želivského, např. kruhový objezd. D. Merta zakončil diskusi konstatováním, že existuje celá řada nedořešených otázek, komise doporučuje nově vydefinovat funkci území.

#### **5. Reismannův sloup – shrnutí tématu**

Předseda komise seznámil členy s reakcí navrhovatelů a konstatoval, že na základě předchozího projednání se stanovisko komise nemění. Téma je tímto ukončeno.

#### **6. Strategické regulativy pro budoucí rozvoj území městské části Praha 3 – podněty komise ke způsobu vypracování metodiky.**

Bude projednáno příště.

#### **7. Různé**

M. M. Žaloudek předložil komisi tři varianty návrhu oprav a zateplení panelového domu v Táboritské ul., aktuální projekt. Konkrétně představil tři varianty řešení fasády, porada vedení jej pověřila předložit je komisi k doporučení, kterou variantu vybrat. Původně měla být realizována dvojitá zasklená fasáda, finančně velmi náročná a vzhledem k nedostatku prostředků, byly vypracovány dvě další, úspornější. Panelový objekt je ve vlastnictví městské části, připraven dlouhodobě k privatizaci. Standardem postupu je nejdříve oprava, pak privatizace. P. Vorlík komentoval předložený materiál - nejlepší a nejúspornější je udržet parapety, není vhodný světlý parter, světlé omítky dům vizuálně zvětší, doporučuje šedavé tóny, opravit parapety, jednoduchou opravu, držet panelákovou barevnost, nestylizovat do „žičkovské“ blokové zástavby. Maximum investovat do dvou spodních pater, oživit parter. T. Vích nechápe výpočty variant, požaduje udělat tabulkový odhad. Doporučuje nerozhodovat se podle ceny. Vhodný podrobnější rozpočet. J. Klokočka souhlasí s P. Vorlíkem, nedělat bílé, jinou barevnost, z parteru udělat perličku, která by podtrhla význam prostoru.



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3

KOMISE PRO URBANISMUS, VEŘEJNÝ PROSTOR A REGENERACI MĚSTSKÉ  
PAMÁTKOVÉ ZÓNY RADY MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3

ODBOR VNĚJŠÍCH VZTAHŮ A KULTURY

D. Merta představil tři lokality s návrhy murálů, které budou realizovány v rámci Landscape festivalu. Realizace bude financována magistrátem. Jeden z murálů byl navržen ve dvou barevných variantách (bílá, černá) s textem UMÍŠ. Komise upřednostňuje variantu černou.

Příští jednání komise se uskuteční v měsíci červnu, termín bude upřesněn po projednání s členy komise.

Zapsal: Eva Hájková, tajemník komise	
Ověřil: Jiří Klokočka	<i>Ověřeno formou e-mailu</i>
Schválil: Dan Merta, předseda komise	