

---

Pro **Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov**

---

Přítomni **Vilém Anzenbacher – předseda komise,  
Petr Hlaváček, Leoš Anderle, Petr Král (zástup za Šárku Cidlinskou), Michal Bregant, Jiří Svrček, Jan Vořechovský, Monika Mašterová Slabá  
Online – Jaroslav Konvalinka (zástup za Jana Raka)**

---

Omluveni **Jan Chabr, Hana Třeštíková, Jan Rak, Tomáš Mikeska, Marcel Uchytíl,**

---

Věc **Zápis z 6. jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov, které se konalo dne 19. 5. 2020 od 15:00 hodin v budově Nové radnice, zasedací místnost č. 135**

---

Zpracoval **Jana Slováková**

Počet stran

Datum **19. 5. 2020**

---

Předseda komise Vilém Anzenbacher (dále jen předseda) zahájil jednání v 15:00. Přivítal přítomné osoby na jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov (dále jen komise).

Program jednání:

- 1) Aktualizace stavu
- 2) Situace se změnou územního plánu
- 3) Financování projektu revitalizace
- 4) Různé + stanovení dalšího termínu jednání

Zápis

- 1) Aktualizace stavu

Předseda komise informoval, že byla zadána právní analýza advokátní kanceláři Becker a Poliakoff s.r.o. Dále informoval, že mezi zasedáními probíhaly konzultace se všemi členy komise i pracovní skupiny. Pracovní skupina se kvůli nouzovému stavu nesešla. Památkáři z HMP finalizují své stanovisko k návrhům kanceláře ADNS architekti. Probíhá jednání s náměstkem pro památkovou péči na Ministerstvu kultury na téma památková ochrana průchodů. Na jednání s odborem majetku předběžně zaznělo, že Praha by byla ochotna si do majetku převzít centrální prostor, musí se zde vyřešit majetkoprávní záležitosti, které se týkají železných konstrukcí věží v centrální části. Řeší se náklady na generální opravy konstrukcí nebo jejich kompletní nahrazení novými a dále údržba celého prostoru.

Pan předseda sdělil, že v současné situaci spojené s výskytem koronaviru vzniklo v areálu nádraží autokino, což přispělo k propagaci prostoru.

Byl představen nový člen komise pan Jiří Svrček, zastupitel z Prahy 3, předseda komise pro životní prostředí a člen výboru pro územní rozvoj. Pan Svrček sdělil, že z jednání výboru vzešla podmínka, aby oblast byla přizpůsobena tramvajové trati a aby v území nádraží nevznikl slepý blok, ale parter (průchozí uliční třída).

Pan Anderle, Sekyra Group, a.s., sdělil, že jejich zájmem jsou široké propojovací koridory v oblasti tramvajové zastávky, ale problém vidí v památkové ochraně. Upozornil, že vzhledem k zavedení tramvaje je nutné řešit výškové relace budov.

Pan Bregant, Národní filmový archiv, vznesl dotaz, kdy bude právní analýza hotová.

Pan předseda odpověděl, že analýzu urychluje pomocí osobních jednání a termín dokončení odhaduje na červenec. Zároveň prosí o součinnost všechny členy komise při dodávání podkladů.

Pan Anderle sdělil, že se právníci dotazovali na zapracování možností nájmu. Toto ze strany Sekyra Group nebylo doposud uváženo.

## 2) Situace se změnou územního plánu

Pan předseda konstatoval, že se s Prahou 3 shodl na potřebě co nejrychlejší změny územního plánu.

Paní Kristýna Lhotská, jako zástup pana náměstka Hlaváčka, uvedla, že změna je nyní ve fázi vypořádávání připomínek vzešlých ze společného projednání (celkem se pro vypořádání předpokládá délka trvání jeden rok, přičemž vypořádání běží už od srpna 2019). Nyní je změna územního plánu v gesci odboru plánování územního rozvoje ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Je nastavena fáze veřejného projednání, poté budou opět následovat připomínky a námítky a jejich projednání. Dále bude zasedat výbor a teprve poté může Rada HMP a posléze Zastupitelstvo HMP změnu schválit. Realistický odhad pro schválení změny je jeden rok.

Pan předseda vznesl dotaz, jaké jsou důvody pro toto prodloužení.

Paní Lhotská odpověděla, že nejdelší částí je vypořádání připomínek a změna návrhu na základě společného jednání, a že zde není jiná možnost, jak proces schvalování změny urychlit. Odhad zahájení veřejného projednání je v září 2020. Odhad předložení orgánům po připomínkování je na jaře příštího roku (2021).

Pan předseda nabídnul svou pomoc s urychlením procesu schvalování. Sdělil, že návrh harmonogramu bude průběžně aktualizován a v mezichase bude cílem připravit všechny podklady pro fázi po schválení změny územního plánu.

Pan náměstek Hlaváček řekl, že bude referovat o vývoji harmonogramu.

Paní Šídová ze Sekyra Group vznesla dotaz k sejmutí stavební uzávěry.

Paní Lhotská sdělila, že na základě schválení změny územního plánu bude stavební uzávěra sejmuta. Vzešel zde úkol pro pana náměstka Hlaváčka, a to prověřit, kdo sejmutí uzávěry udělá, zda Rada HMP nebo Rada Prahy 3.

### 3) Financování projektu revitalizace

Pan předseda uvedl, že financování a možnosti financování ovlivní právní forma, kterou bude budova řešena. V prvotní právní analýze byla navržena varianta financování jako společný podnik, kde má město podíl max. 50%. Díky společnému podniku lze provést stavební úpravy, které musí být unifikovány a jednotné. Opravené části by byly následně distribuovány sekcím a zájemcům. Další variantou k diskuzi je možnost pronájmu jednotlivých sekcí místo přímého odkupu. Přímý odkup lze řešit po odstranění stavební uzávěry (nejdříve za rok). Možnosti nájmu se budou řešit v mezičase vyřízení změny územního plánu. Pan předseda vyzval k diskuzi.

Pan Anderle hovořil o tom, že kromě varianty koupě, musí být v právní analýze zařazena také varianta nájmu. Musí se zohlednit limity zakázkového práva.

Pan předseda odpověděl, že hrubý odhad analýzy je, že model společné firmy, tj. město Praha a Sekyra Group, by připravil základní centrální sítě a jednotné prvky z pohledu památkové péče. Sekce by byly distribuovány zájemcům nebo kupujícím. Návrh je, že část bytové výstavby by mohla připadnout městu, čímž by se město dostalo k bytům za developerské náklady. Pan předseda vyzval k diskuzi.

Pan Vořechovský, Ministerstvo kultury, sdělil, že navýšení z pozice odkupu může hrát roli v případě vstupu Ministerstva financí. Jejich potvrzení potřebuje Ministerstvo kultury a NFA v případě koupě.

Pan Anderle uvedl, že marže pro společný podnik dává smysl pro obhajitelnost vzniku společného podniku v orgánech města a vznesl dotaz k přesunu finančních prostředků na projekt do dalšího roku.

Pan Vořechovský doplnil, že investiční program na tuto akci je nastaven na 6+1 let, na Ministerstvu kultury se některé projekty předsunou. K přesunu financí určených pro NFA by nemělo nyní docházet, k tomuto nejsou žádné informace, ale realizace plnění k NNŽ by i tak měla nastat co nejdříve.

### 4) Různé + stanovení dalšího termínu jednání

Pan předseda sdělil, že na komisi pro rozvoj Prahy 3 bude projednávána prezentace kanceláře ADNS architekti. Architekti budou prezentovat aktuální studii projektu včetně doplňků.

Pan Král, České dráhy, a.s., uvedl, že sloučené územní a stavební řízení na přilehlých pozemcích projektu Central Group probíhá a brzy zafixuje jednu stranu budoucí uliční třídy. Potřeba koordinovat výškové úrovně, komunikací, budoucí tramvajové tratě a stávající rampy severního křídla objektu NNŽ je v souvislosti s požadavky P3 stále aktuálnější.

Pan Anderle řekl, že výškové úrovně mohou diskvalifikovat některé druhy obchodů kvůli požadavku na nakládací rampu. Chybí finální stanovisko k výškovému nastavení. Stávající předpoklad je zachování stávající výšky rampy.

Pan předseda doplnil, že pro celé fungování budovy a náměstí je rampa velká bariéra.

Pan Anderle řekl, že památkáři by rampy chtěli zachovat. Pokud zůstanou, tak propojení s ulicí bude představovat výškový problém o metr.

### Úkoly:

- 1) Provéřit, kdo činí sejmутí uzávěry  
pro: náměstek Petr Hlaváček  
termín: do příštího jednání

- 2) Projednat společně problematiku výškového nastavení  
pro: Vilém Anzenbacher, Petr Král, Jiří Svrček  
termín: do příštího jednání

Termín dalšího jednání je stanoven na středu 1. 7. od 15:00 hod.

Předseda komise poděkoval všem členům za jejich příspěvky a jednání ukončil v 16:00 hod.