

---

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

---

Přítomni **Vilém Anzenbacher – předseda komise,  
Leoš Anderle, Petr Král (zástup za Šárku Cidlinskou), Tomáš Mikeska, Jana Slováková  
(zástup za Moniku Mašterovou Slabou), Anna Šídová, Tomáš Winter, Jitka Romanov**

---

Omluveni **Petr Hlaváček, Hana Třeštíková, Jan Chabr, Jan Rak, David Blažek, Šárka Cidlinská,  
Monika Mašterová Slabá, Jan Vořechovský, Jiří Svrček, Michal Bregant**

---

Věc **Zápis z 10. jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov, které se  
konalo dne 14. 12. 2020 od 14:00 prostřednictvím platformy Webex**

---

Zpracoval **Markéta Marcová**

Počet stran **5**

Datum **14. 12. 2020**

---

Předseda Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov Vilém Anzenbacher (dále jen předseda) zahájil jednání ve 14:05. Přivítal přítomné osoby na ryze online jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov (dále jen Komise) a pro účely provedení prezence požádal všechny o jejich krátké představení prostřednictvím videokonferenčního zařízení.

Program jednání:

1. Aktualizace stavu
2. Problematika rušení dráhy
3. Zprávy členů Komise o plnění úkolů
4. Různé

Zápis

### 1) Aktualizace stavu

Na úvod pan předseda sdělil, že se osobně účastnil Komise pro urbanismus, veřejný prostor a regeneraci městské památkové zóny na Praze 3 a prezentoval současný stav projektu revitalizace Nákladového nádraží Žižkov, přičemž také zodpovídal dotazy členů výše uvedené komise. Dále pan předseda uvedl, že se na Praze 3 účastnil také veřejného projednání za účelem tvorby nového strategického plánu a zodpovídal otázky participujících obyvatel žijících v oblasti Nákladového nádraží. Sdělil, že občané mají zájem na tom, aby náměstí bylo v co nejvíce přívětivé podobě, komunikovalo se vedení tramvaje a probíhala debata nad tím, zda jsou nějaké požadavky na to, co by mělo být v parteru.

Shrnu, že cíl Prahy 3 při tvorbě nového strategického plánu i Komise při revitalizaci oblasti je z pohledu občanů stejný, a to vytvořit atraktivní veřejný prostor, který bude využíván všemi lidmi z širšího okolí, kteří v něm budou rádi trávit čas.

Dále pan předseda sdělil, že v této chvíli existují dvě zásadní záležitosti, které ovlivňují běh projektu. První záležitostí je vytvoření společné entity, což je doporučené řešení navržené právní analýzou advokátní kanceláře Becker a Poliakoff a následně schválené na jednání Komise. V současné době se tedy připravují podkladové materiály pro jednání Rady hlavního města Prahy. Druhou záležitostí ovlivňující projekt a jeho harmonogram je vývoj změny územního plánu, kdy v daný okamžik stále nebyla oznámena veřejná vyhláška o zahájení řízení o vydání celoměstsky významné změny Z 2600/00 a o veřejném projednání vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území. Oproti původnímu harmonogramu se jedná o zhruba čtyřměsíční zpoždění.

Po uvedeném shrnutí z pozice předsedy Komise pan předseda otevřel pro členy k bodu Aktualizace stavu debatu, nikdo se nepřihlásil k příspěvku.

## 2) Problematika rušení dráhy

Pan předseda sdělil, že v případě rušení dráhy se jedná o úsek dráhy, která je v prostoru Nákladového nádraží za mostkem, který odděluje areál. Poprosil o vyjádření pana Krále z Českých drah spolu s prosbou o sdělení, zda je třeba v této problematice na úrovni Komise něco řešit.

Pan Král k uvedenému sdělil, že oslovil Správu železnic ke konkretizaci aktuálního stavu. Situace k dnešnímu dni je taková, že zmíněné řízení na MD o zrušení dráhy se 29. července 2020 na základě žádosti společnosti Správa železnic přetransformovalo do řízení o změně statutu dráhy. Dráha tedy nyní není celostátní, ale v celém svém rozsahu se jedná o dráhu místní. Řízení o zrušení dráhy v zájmové oblasti NNŽ neprobíhá. Předpokladem jeho zahájení je vyjasnění mezi MHMP a SŽ, po který žkm bude požadováno dráhu zachovat. Jakmile bude stranami potvrzeno, mohou ČD znovuiniciovat u SŽ zrušení úseku místní dráhy od tohoto žkm do konce kolejiště, tedy pro zájmovou oblast NNŽ.

Dále uvedl, že limitní hranici představuje viadukt u červeného dvora. Správa železnic dále tvrdí, že běží příprava prodeje místní dráhy Magistrátu hlavního města Prahy, přičemž na dotaz pana Krále, jak postupovat v obnově či novém řízení v lokalitě, která je zájmovou pro práci Komise, byl odkázán na dohodu Správy železnic a Magistrátu ohledně definitivní hranice, která je předmětem vyjednávání.

Pan předseda doplnil, že hranice je předmětem vyjednávání Magistrátu již několik měsíců bez předem určeného termínu, do kdy je nutné stanovit, kdy dané následně ovlivňuje práci této Komise a působí zpoždění harmonogramu. Žádost nově bude muset být podána jako rušení nikoli dráhy celostátní, ale dráhy místní. Dotázal se, kdo bude tuto žádost podávat a v jakém termínu.

Pan Král zodpověděl, že nositelem tohoto úkol bude stále pan Král za České dráhy, které jsou vlastníkem pozemku. Ohledně bližšího termínu oslovil pana Skalu ze Správy železnic, který k uvedenému sdělil, že České dráhy musí vyčkat identifikování hranice, která bude uvedena v žádosti. Správa železnic a Magistrát jako žadatel odkupu si společně tuto hraniční linii musí vyjasnit, aby pan Král daný kilometrovník mohl uvést v žádosti, kterou napíše. Jeho odhad je přelom února/března 2021. Pan Skala dále upozornil, že proces prodeje hlavnímu městu Praha bude relativně komplikovaný, a ačkoli byl ze strany pana Krále upozorněn, že zájem Komise je pouze na rušení dráhy uvnitř lokality NNŽ, trvá na tom, že musí být nejprve naprosto jasné, co si Magistrát od Správy železnic kupuje.

Pan Mikeska vznesl dotaz, zda má smysl, abychom se ptali na odboru majetku či dopravy.

Pan Král vnímá, že by to věci prospělo a sdělil, že samozřejmě ví, že příprava prodeje je věc dlouhodobého charakteru a předmět prodeje by měl být identifikován. K danému pan Anderle přislíbil, že úkol bere za svůj a že se dotáže pana Scheinherra. Pan Mikeska zmínil, že zde také existuje návaznost na tramvaj.

Pan předseda shrnul, že původcem zdržení v problematice rušení dráhy je nutnost stanovení přesné hranice a dále že je předmětná věc navázána na odkup této dráhy, což je předmětem jednání mezi Správou železnic a MHMP. Jedná se o jednu ze zásadních věcí, které je třeba řešit a ve které existuje větší množství hráčů, z čehož vyplývá potřeba udržovat informovaný přehled.

### 3) Zprávy členů Komise o plnění úkolů

Pan předseda požádal zástupce společnosti Sekyra Group o vyjádření k rámcovým ekonomickým představám projektu a dotázal se, jak vypadá komunikace se společností Central Group (dále také CG) ohledně vyrovnání výškového rozdílu.

Paní Šídová zodpověděla, že proběhla schůzka se zástupci společnosti Central Group, kde se potvrdila ochota vyjít vstříc, kdy zástupci CG budou ochotni dílčí změny od severní komunikace implementovat do svého projektu. Základní shoda je na tom, že výkres bude projednán jak na IPRu tak na Dopravním podniku hlavního města Prahy (dále také DPP), kde se také pokusí dosáhnout shody. Po této schůzce se pokusí domluvit termín na IPRu, pravděpodobně za účasti také DPP. Termín odhaduje spíše v lednu 202. Po souhlasu, že se dá navýšit komunikace z technického hlediska, budou podklady předány na NPÚ, který bude požádán o vyjádření.

Pan předseda se dotázal, zda bude ještě potřeba další jednání s CG a poprosil o bližší upřesnění termínů.

Paní Šídová zodpověděla, že podklad obdržel CG ve finální podobě a předpokládá, že budou ve shodě a spíše si pouze formálně potvrdí. Panu Koudelkovi, investičnímu řediteli CG, bylo přislíbeno, že po schůzce DPP a IPRu mu bude výstup z této schůzky zaslán. K bližšímu upřesnění termínů uvedla, že společná schůzka DPP a IPRu by se mohla konat 15.ledna nadcházejícího roku.

Pan Mikeska k aktivitám CG doplnil, že v současné chvíli běží také územní a stavební řízení, k čemuž paní Šídová sdělila, že o tomto informaci od pana Koudelky mají.

Paní Romanov dále doplnila, že se nyní povolují první dva bloky a spolu s tím povolují komunikace i pro všechny bloky navazující – dále budou stejně potřeba ještě dílčí úpravy, které je třeba řešit před dokončením stavby.

Pan předseda poděkoval za koordinaci se společností Central Group, protože pro postupování práce Komise hraje navyšování úrovně významnou roli. Vyjádřil očekávání, že by tato problematika mohla být vyřešena do konce ledna 2021, abychom rovnou mohli zahájit jednání s památkáři, kde již budeme mít jasná východiska ke stavebně technickým záležitostem.

Pan předseda dále poprosil o rámcovou prezentaci ekonomického podkladu.

Zde vyvstala diskuze mezi paní Šídovou a panem Králem k tomu, že existuje pouze draft znaleckého posudku z roku 2018, jehož zadavatelem byl MHMP. Vzájemně si potvrdili, že ani jeden z nich nemá zprávy o tom, jaká byla jeho finální verze. Pro rámcový přehled o tom, jak by se mohl projekt vyvíjet, by mohl být zřejmě tento předběžný posudek použit, ale v danou chvíli se jedná pouze o určité odhady.

Proběhla prezentace ekonomického podkladu, ve kterém jsou uvedeny investice do komunikací, veřejných prostor, parkování, dále také náklad na ocelové konstrukce. V rozpočtu jsou také zohledněny úpravy shell and core a technické struktury, aby se daly odprodat jednotlivé části. Oproti minulosti nově obsahují náklad na dvoupodlažní nástavby. Takto by projekt měl být životaschopný. Paní Šídová vyzvala členy Komise k otázkám, pokud by měl někdo dotaz k něčemu konkrétnímu.

Pan Bregant se dotázal, co je HPP, k čemuž paní Šídová sdělila, že se jedná o zkratku pro hrubou podlažní plochu, a to včetně zdí.

Pan Král k historii znaleckého posudku sdělil, že v minulosti ve spolupráci se zástupcem pana Raka z MHMP identifikovali potenciální hranice pozemků, ale návrh znaleckého posudku se pozemkům příliš nevěnoval. ČD spatřovali určité závady na samotném ocenění budovy. Dříve se pracovalo se dvěma variantami, menší a větší rozsah pozemků. Pan Král je připraven poskytnout součinnost ČD. Při přípravě aktuálního znaleckého posudku. Předmět prodeje v minulosti nebyl definován, České dráhy nabídly MHMP odhad v podobě zákresu geometrického plánu, který MHMP dostal k dispozici a pan Král nyní doporučuje se k němu vrátit.

Pan předseda shrnul, že si bere za úkol koordinovat vytváření tisku včetně zjednodušené ekonomické části a textové části.

Pan Král doporučuje oslovit původního zpracovatele draftu znaleckého posudku – neviděl jeho finální podobu, ale sdělil, že objednatelem posudku byl Magistrát hlavního města Prahy, který by na zpracovatele měl mít kontakt. Pan předseda k uvedenému sdělil, že členem Komise je pan Rak, kterému bude tento úkol zadán.

Paní Šídová sdělila, že v malé variantě není zahrnuta plocha náměstí a navazující, proto navrhuje, než by byl připravován nový posudek či opravován draft, si v rámci několika dní vyspecifikovat plochu náměstí. Pan Král doplnil, že malá i velká varianta vnitroblok obsahoval. Paní Šídová upřesnila, že má na mysli plochu, která tvoří specifický střed území a pak pokračuje parkem na východ.

Pan předseda sdělil, že částečně se danému bude muset věnovat odbor majetku MHMP ale na kom přesně bude specifikování malé a velké varianty?

Paní Šídová odpověděla, že v malé a velké verzi nevidí příliš velký rozdíl, jednalo se spíše o rozdíl v poloze náměstí a dále sdělila, že existuje shoda, že by se mělo odehrát ve společném podniku.

Pan předseda požádal, aby si všichni členové Komise do příštího jednání aktualizovali vzhled na prostorové požadavky.

Pan předseda dále požádal pana Mikesku o vyjádření k předběžnému projednání rozdělení budovy na sekce na stavebním úřadu Prahy 3. Pan Mikeska uvedl, že na příslušný katastrální úřad se vyjádří na základě projektové komunikace pan Tetek z Prahy 3, který k tomuto vyjádření nepotřebuje faktické technické oddělení.

Dále se pan předseda dotázal, jak probíhají práce na veřejném projednání ve vztahu ke změně územního plánu, neboť jak již zmiňoval na začátku jednání, jedná se o klíčovou věc pro chod projektu.

Paní Jitka Romanov sdělila, že se znovu vyhodnocuje vliv na území a došlo zde k několikaměsíčnímu zpoždění, neboť verifikaci původně měli obdržet od zpracovatele do Vánoc. Dále uvedla, že začátkem roku 2021 by mělo dojít k veřejnému projednání, které se musí ohlašovat v předstihu 30 dnů.

Také uvedla, že výstava v CAMP se aktuálně plánuje na duben příštího roku, ale opět záleží na tom, jaká bude situace ve vztahu k nouzovému stavu a vládním opatřením v danou dobu.

Pan předseda se dotázal, zda může Komise pomoci v kontextu změny územního plánu. Paní Romanov uvedla, že ji nic nenapadá a že bude držet informovanost v kontextu veřejného projednání, kdy ohlášení proběhne na úřední desce Magistrátu. Sdělila, že uvidíme, jaké přijdou připomínky, neboť ví o tom, že v tuto chvíli městská část Prahy 3 již nějaké připravuje a bude schvalovat na jejich zastupitelstvu před Vánoci.

Pan Mikeska upřesnil, že budou schvalovat na zastupitelstvu až v únoru, protože chtějí nějakým způsobem zahrnout už také připomínky k dopravě.

Paní Romanov sdělila, že do veřejného projednání půjde pouze návrh změny se všemi výkresy a podkladová studie představuje pouze ilustrativní podklad, určité odůvodnění té změny. V rámci změny se podkladová studie nepřipomínkuje a nevypořádávají se připomínky k ní jako samotné. Jedná se o dvě odlišné věci.

#### 4) Různé

V rámci bodu různé se pan předseda dotázal, zda by si ještě někdo přál něco sdělit či prodiskutovat. Nikdo neměl žádné připomínky, pan předseda tedy poděkoval za účast na dnešním jednání a ukončil jej v 15:30. Těší se na další setkání se členy Komise v závislosti na epidemiologické situaci.

#### Úkoly:

- 1) Dotázat se pana Scheinherra ve vztahu k rušení dráhy a odkupu majetku MHMP  
Pro: Leoš Anderle  
Termín: do příštího jednání
- 2) Koordinovat vytváření tisku pro založení společné entity  
Pro: Vilém Anzenbacher  
Termín: průběžně
- 3) Oslovit původního zpracovatele draftu znaleckého posudku  
Pro: Jan Rak  
Termín: do příštího jednání