|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| imgLogo | HLAVNÍ MĚSTO PRAHAMAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY | **Zápis z jednání**  |

|  |  |
| --- | --- |
| Pro |  **Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov** |
| Přítomni | **Vilém Anzenbacher – předseda komise,****Jan Chabr, Jaroslav Konvalinka (zástup za Jana Raka), Leoš Anderle, Petr Král, Michal Bregant, Tomáš Mikeska, Jana Slováková (zástup za Moniku Mašterovou Slabou)** |
| Omluveni |  **Petr Hlaváček, Hana Třeštíková, Jan Dobrovský, Jan Rak, Marcel Uchytil** |
| Věc | **Zápis ze 4. jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov, které se konalo dne 3. 3. 2020 od 14:00 hodin v budově Nové radnice, zasedací místnost č. 135** |
| Zpracoval | **Jana Slováková** |  Počet stran |  |  Datum | **3. 3. 2020** |

Předseda komise Vilém Anzenbacher (dále jen předseda) zahájil jednání v 14:10. Přivítal přítomné osoby na jednání Komise Rady HMP pro využití nákladového nádraží Žižkov (dále jen komise). Komise byla v počtu 7 členů z 11.

Program jednání:

1. Informace o průběhu a plnění harmonogramu
2. Aktualizovaná analýza využití budovy v kontextu stanoviska NPÚ
3. Konstrukce zadání právní analýzy prodeje budovy
4. Různé

Zápis

1) Informace o průběhu a plnění harmonogramu

Předseda komise oznámil, že v pátek 21. 2. 2020 bylo podepsáno Memorandum o vzájemné spolupráci s cílem konverze Nákladového nádraží Praha – Žižkov (dále jen memorandum). Podpis proběhl dle plánu. Předseda komise poděkoval panu P. Královi za spolupráci s ČD, kde došlo k personálním změnám na pozici náměstka pro majetek. O memorandu proběhly dle plánu tiskové zprávy. Memorandum bylo rozesláno každému jednotlivému signatáři v elektronicky konvertované podobě s doložkou a v podobě listinné, jako ověřená kopie. Prezentace o memorandu byly v médiích, např. Forbes, Deník N a další.

Předseda komise sdělil důležitou informaci, že v harmonogramu jednání komise došlo ke zdržení v důsledku debat o rozdělení budovy na jednotlivé části, o vedení tramvajových pásů a o majetkoprávní agendě. Mezi jednáními komise proběhly pracovní skupiny, kde se intenzivně diskutovaly zásadní otázky projektu, nyní zejména vedení tramvaje. Zdržení je prozatím v délce dvou měsíců.

2) Aktualizovaná analýza využití budovy v kontextu stanoviska NPÚ

Architektonická kancelář ADNS architekti (pan Dvořák, pan Němec) prezentovala aktualizovanou analýzu využití budovy. Návrh aktualizované metodiky byl konzultován s Národním památkovým ústavem (dále jen NPÚ). Byl vypracován doplněk k analýze, který obsahuje 9 bodů.

V aktualizovaném návrhu došlo k přemístění školy ze S do J křídla, protože takové rozložení je vhodnější pro plánované využití z důvodů památkových limitů velikosti oken na vnějším plášti budovy.

Následuje prezentace aktualizovaných bodů:

Bod jižní fasáda jižního křídla a severní fasáda severního křídla – „vnější obálka“ objektu.

NPÚ zdůrazňuje nezbytnost původní podoby. Je plánováno zachování stávajícího schodiště, aby se udržela horizontalita objektu. V tomto bodě se dále řešilo parkování a přístup k objektu – detailně uvedeno ve zpracovaném dokumentu od ADNS. V objektu je přípustná dvoupatrová celistvá nástavba a podzemní garáže. Dále je zachován zavážecí systém, jehož možné využití, např. v podobě výtahů, se bude dále k diskuzi. Sekce objektu jsou dilatačně odděleny po cca 45 m, je možné zapisovat do katastru jejich jednotlivé majitele.

Byla provedena ukázka variant umístění oken – důležité zejména kvůli vnitřnímu osvětlení objektu, kdy některé varianty vyžadují rozsáhlé nákladné demolice.

Byl prezentován návrh na umístění bydlení/administrativy, obchodů, garáží, ve kterém se opět bere ohled na umístění oken z důvodu osvětlení a zároveň je zde snaha o zachování vnějšího vzhledu.

Návrh obsahuje i řešení umístění kinosálu, na kterém má zájem Národní filmový archiv (dále jen NFA).

K návrhu úpravy schodišť bylo uvedeno, že současná schodiště nevyhovují požárním předpisům, neplní komunikační funkce. Dále byla provedena ukázka návrhu bytových jednotek, administrativy, povolené obvodové fasády.

Bylo diskutováno o umístění oken – dle požadavku byly v návrhu namodelovány obě varianty umístění, ke kterým ADNS uvádí, že je nutné zvážit posun parapetů, aby z oken bylo vidět.

Proběhla ukázka stávajícího stavu oken a návrh jejich různých výšek a vizualizace objektu s nástavbou a bez. Dále proběhla ukázka návrhu vnitrobloku s variantou s a bez peronu, kdy konečné rozhodnutí závisí na budoucím využití prostorů. Byl představen vnitroblok s návrhem markýz, které osvětlují první nadzemní podlaží budovy.

Veškeré tyto nové návrhy vznikly na základě intenzivních diskuzí, které byly konzultovány také s investorem, Sekyra Group.

ADNS dále navrhla možné úpravy fasády a S a J křídla ve kterých by zavážecí systémy byly zachovány v plné šíři, k čemuž dále uvádějí, že jižní strana S křídla je vzhledem ke svému postavení vhodná pro bydlení a dále, že výstavba je povolena v podobě 3 + 2 patra.

Byla provedena ukázka využití obou křídel s navrhnutým umístěním školy, galerie, NFA, bydlení, administrativy.

Byl představen návrh umístění školy, který reflektoval světelné možnosti v kontextu umístění jednotlivých učeben. Při ukázce umístění učeben s případnou potřebou demolice některých sloupů bylo sděleno, že při rozhodování o demolici je nutné myslet na statiku, cenu a míru památkové ochrany. Na střeše školy může být umístěna např. tělocvična, dvorek se zelení, jsou zde možné různé varianty prosklení – místo nabízí architektonicky zajímavá řešení. Je nutné pamatovat, že škola má náročné požadavky na světlo, k blízkosti oken je vhodné navrhnout učebny a do méně osvětlených částí místnosti na světlo méně náročné – například zázemí pro kantory, jídelny apod.

Pan Bregant (NFA) byl vyzván ADNS, aby předložený návrh okomentoval. M. Bregant připomněl, že čelní budova (budoucí sídlo NFA) se bude řešit cestou soutěže; ADNS tyto návrhy připravuje na základě spolupráce se Sekyra Group, NFA to vítá jako zkoumání a upřesňování možností budovy; návrhy nevznikají z podnětu NFA, ale NFA je konzultuje. Pokud jde o umístění kina, NFA měl v první variantě kino na střeše – toto řešení by ale bylo patrně složité po statické a provozní stránce. U varianty v podzemí nehrozí přenášení vibrací a hluků, což je pro kino zásadní. Nevýhoda spočívá v tom, že NFA zatím nezvažoval nákup pozemku mimo čelní budovu. NFA potřebuje dva filmové sály o kapacitě cca 250 a 30 osob, dále speciální promítací technologie včetně promítání prudce hořlavých materiálů, čemuž podzemí patrně nevyhovuje (únikové východy); obecně pan Bregant návrh zhodnotil pozitivně.

Pokračovala prezentace ADNS architektů, ve které byl detailněji představen objekt kina v podzemí.

Kino je zapuštěno do podzemí tak, že z venku nebude poznat jeho přítomnost – což plynule naváže na dvoranu. Větší sál kina je navržen s odpovídající elavací. V budově vzniká dostatečný prostor jako lobby i jako vstup do kina. Byla prezentována ukázka návrhu, ve kterém strop kina přechází do zahrady vnitrobloku, což představuje výhodné řešení z hlediska požární bezpečnosti a oddělení přístupu veřejnosti.

Předseda komise poděkoval prezentujícím architektům a zhodnotil, že náměty z předešlých proběhlých diskuzí byly v doplňku k metodice revitalizace stávající budovy nákladového nádraží Žižkov zapracovány. Nyní jako aktuální důležité téma uvedl nutnost vyřešit propojení objektu NNŽ s okolní zástavbou, přičemž záměrem je, aby z NNŽ nevznikl uzavřený mrtvý prostor.

Po prezentaci ADNS následovala diskuze, ve které pan Anderle (Sekyra Group, a.s.) uvedl, že ve studii je limitující zejména výše pásu oken. Nyní je proto potřeba získat formální stanovisko, zda je posun oken možný či ne. Od výsledku rozhodnutí se budou odvíjet další řešení – např. jestli bude nutné bourat stropy. Dalším důležitým bodem je znázornění vedení tramvajového pásu a umístění zastávky – zda vést tramvaj původními vraty a na S straně umístit zastávku. Je důležité zodpovědět si otázku, do jaké míry bude využit parter, který je hodně uzavřený a jeho využití bude mít vliv na využití spodního patra budovy. Pan Anderle uvedl, že je důležité si body z aktualizované studie platně a formálně potvrdit nyní, kdy je projekt na úrovni studie než později, kdy se přejde na úroveň projektové dokumentace, která je dražší.

Pan Anderle se vyjádřil k přemístění školy do S křídla. Výhodou přemístění jsou větší prostory, nevýhodou je přítomnost sloupů. Má za to, že vybrané sloupy se kvůli prostorovému řešení učeben budou muset odstranit a je nyní nezbytné zjistit, zda je možné sloupy odstranit či nikoliv, a podle toho se rozhodne o umístění školy.

K návrhu rozmístění subjektů pan Anderle uvedl, že křídla lze dělit na jednotlivé budovy, kdy čelní budova s přilehlými sekcemi zůstanou bez nástavby a S křídlo je vhodnější pro bydlení a školu.

Předseda komise sdělil, že ověřil, že může mít každá sekce budovy vlastní číslo popisné.

Pan Mikeska položil dotaz k propojenosti objektu s vnějším okolím – zajímal se o současná vrata a jestli je vyřešen průchod budovy (v prezentaci průchod nebyl zobrazen). Architekti uvedli, že průchod je v předchozím dokumentu návrhu. Dále doplnili, že od Central Group musí získat data o přesných výškách komunikací.

Dále hovořil Filip Suchomel (Akademie múzických umění v Praze), AMU se týkají dva přední trakty. AMU také uvažovala o kinu, po prezentaci návrhu kina NFA chce vyvolat diskuzi a dohodnout se na případné spolupráci kina NFA s AMU. AMU jako škola chce J křídlo a velká okna na S stranu, ve druhém křídle může být galerie architektury. To, že J křídlo nelze zvyšovat vyhovuje, protože AMU chtěla střešní prostor využívat jako terasu. Dále pan Suchomel uvedl, že AMU chce být posuzována jako škola, nikoliv jako galerie/kultura.

ADNS uvádí, že by uvítali, aby tento doplňkový dokument projednala příslušná instituce památkové péče. Pan Anderle navrhnul, aby pan Skalický (ředitel odboru památkové péče MHMP) svolal k posouzení doplňkového dokumentu schůzku s NPÚ. Dále byl vznesen námět na diskuzi -– v případě umístění bytů na J straně je nutné vyřešit příjezdové cesty a jejich propojení, budou zde pravděpodobně nezbytná majetková břemena.

Pan Suchomel upozornil, že část určená pro AMU nemá v prezentaci naznačené schodiště, které je pro školu nezbytné.

Jan Chabr vznesl dotaz na budoucí vlastnictví propojovacích krčků mezi budovami, neboť pravidla pro vlastnictví a péči je nutné vyřešit předem. Je nutné vyřešit, zda budou propojovací krčky patřit vlastníkům jednotlivých sekcí nebo zda se bude jednat o společné vlastnictví a budou se dávat věcná břemena, přičemž se může stát, že pokud zde bude břemeno více vlastníků, v budoucnu mohou nastat rozpory o společnou péči nebo povolení průchodnosti.

Architektonická kancelář navrhuje nejprve určit vlastníka vnitřních prostor a následně řešit vlastnictví krčků. Jako modelový příklad uvádí vlastnictví pasáží.

Pan Chabr dále položil otázku, zda se plánované byty povedou jako SVJ nebo jako investiční nájemní bydlení. Pan Anderle odpověděl, že prozatím se plánuje režim nájemního bydlení, přičemž prostory mohou mít různé funkce. Mohou sloužit pro administrativu, coworking a byty mohou být až ve vrchních částech, v nástavbě. Kvůli různým funkcím prostor by bylo zřízení SVJ složité a je lepší byty pronajímat.

Pan Anderle uvedl, že prezentovaný materiál slouží pro interní pracovní potřebu týmu a nyní je nutné o něm jednat s orgány památkové péče. Dále poznamenal, že by se měla věnovat pozornost také vlastnictví ocelových konstrukcí. Je nutné si stanovit pravidla a dohodnout se, zda konstrukce v rámci revitalizace opláštit. ADNS uvedla, že pokud se konstrukce budou aktivně používat, budou se muset zbourat a postavit znovu kvůli současnému nevyhovujícímu stavu. Pan Anderle se domnívá, že se konstrukce aktivně používat nebudou a že bude stačit pouze oprava; konstrukce krčků nemají průchozí funkci mezi křídly. Dle ADNS by zpřístupnění krčků pro veřejnost zabralo mnoho prostoru a musely by se řešit výtahy, kdy tato řešení jsou velmi nákladná a málo efektivní. Pan Anderle souhlasí a také shledává úpravu krčků pro aktivní využívání jako velice nákladné.

Po této diskuzi ADNS architekti opustili jednání a přechází se k bodu č. 3 programu jednání komise.

3) Konstrukce zadání právní analýzy prodeje budovy

Předseda komise shrnul bod 2 jednání – proběhne setkání s panem Skalickým a NPÚ.

Pan radní Chabr doplnil, že je nutné na setkání diskutovat rozvržení jednotek objektu a stanovit jejich maximální a minimální počet pro zjištění, kolik je možné mít čísel popisných. Dále uvádí, že bude nutné definovat základní rámec vzájemných práv a povinností v areálu a že se musí diskutovat budoucí věcná břemena. Předpokládá, že pro ČD je důležitý prodej v jeden okamžik.

K tomu pan Král (ČD) uvádí, že pro současného náměstka je přijatelná maximálně dvojice kupců.

Předseda komise hovořil o výsledku jednání ČD a MHMP. Dle ČD jsou maximálně přípustní dva kupci. Uvedl, že dle MHMP platí pro MČ jiná pravidla nákupu a kvůli specifickým nárokům a postupům je nutné každému kupci vytvořit smlouvu na míru. Bude nutné vyřešit, jak budou různí kupci s odlišnými pravidly pro nabytí majetku participovat na správě společných pozemků, k čemuž je nezbytná hlubší právní analýza. Dále je potřebné vyřešit otázku, kdo bude analýzu zadávat.

Pan Mikeska vznesl dotaz, zda platí, že kolik bude kupců, tolik bude čísel popisných. Předseda komise představil ideální předpoklad – každá sekce bude mít své číslo popisné. Může být více kupců a centrální nákupčí subjektů budou pouze maximálně dva dle požadavku ČD. Nejmenší jednotka s vlastním číslem popisným bude jedna sekce budovy a nyní je nutné stanovit, kolik čísel popisných maximálně bude. Jakmile bude znám centrální kupec, je nutné mít pro vlastníky subjektů nachystané smlouvy o smlouvě budoucí.

Dále je zásadní co nejdříve určit, kdo bude centrální kupec a kdo budou jednotliví vlastníci, aby se budova rozdělila na jednotlivá čísla popisná. Pan Král upozornil, že se objekt bude prodávat maximálně na dvě části, nikoliv rozdělen na čísla popisná. Rozdělení na č.p. bude až na centrálním kupci. Pan Anderle upřesnil, co všechno musí splňovat budova, která získá č.p. V současnosti tyto podmínky splňuje jen jeden subjekt. Rozdělování na č. p. předchází proces změn v územním plánu. Proces je značně časově náročný, a proto by měl být územní plán prioritou.

Pan Anderle upozornil, že současné funkční rozdělení prostor funguje, protože je zde navržena budova školy. Kdyby se návrh školy zrušil, nastal by problém s hledáním využití těchto uvolněných prostor (celkem 6 sekcí) a dohoda, v níž je město, Penta, Central Group a.s. a Sekyra Group, a.s., by se vrátila na začátek. Je zde důraz na stanovisko památkářů o vhodnosti umístění školy. Využití velkého objektu NNŽ v krátkém čase není jednoduché. Pan Anderle se domnívá, že v objektu může vzniknout také soukromá škola.

Pan předseda shrnuje, že nyní nejbližšími nezbytnými kroky bude konzultace s památkáři viz bod 2 jednání a podrobná právní analýza prodeje budovy viz bod 3 jednání.

Pan Anderle zmínil, že by opravy měly být prováděny jednotně se zohledněním požadavků budoucích vlastníků. Bude tak dosaženo schválené podoby a objekt bude mít jednotnou infrastrukturu, technologie a fasády.

Pan Suchomel poznamenal, že AMU chce na stavbu využívat dotace z EU fondů – kritériem čerpání je stavba od začátku a nákup stavby ve formě „polotovar“ je pro AMU v tomto ohledu limitující. Pan Anderle pro tento případ navrhnul formu odděleného fakturování, vlastní projektování není možné.

Předseda komise doplnil, že se do ceny za sekci promítne cena i za sekce společné a případně propojovací krčky.

Pan Mikeska se dotázal, zda celý vnitřní prostor včetně krčků bude patřit MČ. Pan Anderle odpověděl, že záleží na kupci. Ve vnitrobloku bude park, který bude vlastnit MČ a bude sloužit jako hlavní náměstí Žižkova.

4) Různé

Pan Král upozornil, že je nutné s památkáři projednat nastavení limitu budov z hlediska budoucího umístění tramvaje. Je nutné zvážit, jak se v parteru pásy tramvají umístí, aby zde bylo dostatek prostoru pro vchod do školy, komunikaci k sousedním budovám i veřejné prostranství ve vnitrobloku. Pan Mikeska sdělil informaci z jednání s DPP, že pás by měl být široký i pro metro. Pan Anderle se domnívá, že památkáři definují pravidla a uvedl, že připadá v úvahu průchod metra v čelní budově.

**Úkoly:**

1. Konzultace s památkáři

pro: Vilém Anzenbacher, Leoš Anderle

 termín: do příštího jednání

1. Právní analýza prodeje budovy

 pro: příslušný odbor MHMP

 termín: před příštím jednáním

Další termín komise: úterý 7. 4. 2020 ve 14:00 hod v budově Nové radnice.

Předseda komise poděkoval členům komise za příspěvky a jednání ukončil v 15:35.