

NÁVRH ZADÁNÍ OBSAHU PROGRAMU REGENERACE MPZ PRAHY 3 NA OBDOBÍ 2027–2036

Úvod

Základní informace

Městská část Praha 3 má celkovou rozlohu přibližně 649 ha a zahrnuje téměř celé historické město Žižkov, část Vinohrad a menší části Vršovic a Vysočan. V rámci městského organismu Prahy se nachází v centrální poloze, na východ od historického jádra města vymezeného bývalými hradbami, přičemž nejstarší část Žižkova leží západně pod vrchem Vítkovem. Významnou součástí tohoto území je městská památková zóna Prahy 3 (dále jen MPZ P3), která zahrnuje přibližně 252 ha, tedy podstatnou část celé městské části. Zahrnuje nejcennější oblasti Žižkova a Vinohrad. Hlavním posláním památkové zóny je uchovat a dlouhodobě chránit kulturně-historické a urbanisticko-architektonické hodnoty, které tvoří integrální součást životního prostředí a slouží kulturním, výchovným, společenským i hospodářským potřebám společnosti.

V roce 2023 žilo v Praze 3 celkem 80 761 obyvatel. Území městské části se vyznačuje značně členitým terénem s výškovými rozdíly od 183 m n. m. do 276,5 m n. m.

Charakteristika Prahy 3 ve vztahu k památkové péči

Městská část Praha 3 je urbanisticky a historicky velmi různorodou oblastí, v níž se spojuje několik vývojových etap a slohů od 19. století až po současnost. Z pohledu památkové péče má Praha 3 mimořádný význam díky rozlehlé městské památkové zóně, která pokrývá velkou část Žižkova a částečně zasahuje i do území Vinohrad. Tato zóna představuje cenný celek převážně činžovní blokované zástavby z období prudké výstavby ve 2. polovině 19. století a počátku 20. století, a její struktura je dodnes v podstatě nedotčená.

Z hlediska urbanistického i architektonického charakteru je patrné určité členění mezi dvěma hlavními oblastmi – Žižkovem a Vinohrady. Žižkov je typický hustou zástavbou s malými parcelami, úzkými a často prudce stoupajícími ulicemi, vyšší mírou architektonické rozmanitosti a sociální různorodostí. Typická je zde kompaktní činžovní zástavba s četnými dvory, průjezdy, pavlačemi a detailní výzdobou fasád v duchu historismu, secese či rané moderny.

Oproti tomu Vinohrady se vyznačují pravidelnějšími uličními rastry, prostornějšími parcelami a reprezentativnější architekturou. Převládají zde činžovní domy ve stylu neorenesance, secese a pozdní moderny, často s náročnější výzdobou a vyšší architektonickou úrovní. Uspořádání zástavby je obecně prostornější a přehlednější, s důrazem na urbanistickou kompozici a důstojný veřejný prostor.

Kromě urbanistické celistvosti je v rámci městské památkové zóny významná právě i architektonická rozmanitost – nacházejí se zde reprezentativní příklady neorenesance, secese, historismu, moderny i funkcionalismu. Dochovaný ráz ulic, dvorů, průchodů, veřejných prostranství i technických staveb utváří neopakovatelný duch místa, který je cílem památkové ochrany.

Program regenerace MPZ Prahy 3

Území městské části Praha 3 bylo prohlášeno Městskou památkovou zónou Vinohrady, Žižkov, Vršovice na základě vyhlášky hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb. HMP ze dne 28. 9. 1993, která stanovuje podmínky ochrany památkových zón na území hlavního města. Aby bylo možné toto historicky a kulturně cenné území nejen chránit, ale zároveň kvalitně rozvíjet a podporovat jeho citlivou obnovu, je nezbytné zpracování Programu regenerace městské památkové zóny Prahy 3. Tento dokument tvoří základní strategický rámec pro systematickou péči o památkové hodnoty území v dlouhodobém časovém horizontu.

Program zároveň umožňuje městské části přihlašovat nemovité kulturní památky do Programu regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón Ministerstva kultury ČR, který byl schválen Usnesením vlády České republiky č. 209 ze dne 25. března 1992. Tento dotační nástroj je určen k obnově památek nacházejících se na území nejcennějších historických měst, jež byla prohlášena za památkové rezervace či památkové zóny. Finanční prostředky z uvedeného programu lze čerpat pouze tehdy, pokud má město či městská část zpracovaný vlastní program regenerace a současně se aktivně podílí spolu s vlastníkem památky na její obnově.

Základní program regenerace pro MPZ Prahy 3 byl zpracován v srpnu 2010 (Ing. arch. Ivanem Vavříkem, Ing. arch. Davidem Měskou a PhDr. Eliškou Součkovou). Tento program byl následně aktualizován – v roce 2014 a v r. 2020 s platností do r. 2026. Obě aktualizace vycházely z původního dokumentu realizovaného týměž autorským týmem. První verze programu se vyznačovala rozsáhlým zpracováním dat a snahou o definování hierarchie potenciálních akcí, jež umožnila identifikovat objekty a zásahy s nejvyšší přidanou hodnotou pro pozitivní rozvoj městské památkové zóny. Cílem bylo vybrat takové zásahy, které by měly obecně příznivý dopad na celkové prostředí MPZ při jejich případné realizaci. Aktualizace z roku 2014 se pokusila na tuto komplexnost navázat. V některých částech došlo ke změnám struktury dokumentu, některé pasáže nebyly dále rozvíjeny, jiné byly doplněny, avšak systém bodového hodnocení jednotlivých objektů a akcí byl zachován. Aktualizace z roku 2020 pak představovala převážně revizi a doplnění již existujících částí dokumentu.

Součástí aktualizace je rovněž přehledná kategorizace objektů a problémových okruhů, která napomáhá systematizaci podkladů a formulaci zásahových priorit v území. Tato kategorizace rozlišuje:

- (1) nemovité kulturní památky (dále KP) v MPZ Praha 3, s vymezením NKP
- (2) nemovité KP mimo MPZ na území Prahy 3,
- (3) navrhované nemovité KP v MPZ na Praze 3 s neukončeným řízením,
- (4) majetek hlavního města Prahy se správou svěřenou městské části Praha 3,
- (5) vybrané problémy veřejného prostoru v MPZ,
- (6) hodnotové objekty bez přímé památkové ochrany v MPZ i mimo MPZ Praha 3, u kterých je možno uvažovat o kategorii ochrany jako nemovité kulturní památky.

Nový dokument

Vzhledem ke končící platnosti stávajícího dokumentu Programu regenerace je nezbytné vypracovat nový Program regenerace MPZ Prahy 3, který bude akceptovat změny jimiž území prošlo po dobu platnosti původního dokumentu a navrhnout aktuální opatření komplexní péče o zachování jeho památkové hodnoty.

Cíle dokumentu

Hlavním cílem Programu regenerace městské památkové zóny Prahy 3 je poskytnout samosprávě a vlastníkům nemovitostí komplexní informace a podklady nezbytné pro ochranu, obnovu a udržitelný rozvoj historického urbanistického a architektonického dědictví, které tvoří významnou hodnotu nejen pro městskou část, ale i pro hlavní město Prahu jako celek. Program bude vodítkem pro zachování autentického charakteru historické zástavby, zkvalitnění veřejného prostoru, a především citlivé revitalizace a funkčního využití jednotlivých objektů i celých lokalit v souladu s požadavky současného života.

Dokument se zaměří především na části Žižkova a Vinohrad, které mají vysokou historickou, architektonickou a kulturní hodnotu, ale zároveň jsou dlouhodobě zatíženy fyzickým a funkčním opotřebením, infrastrukturou nebo péčí o veřejný prostor.

Pozornost bude věnována nejen jednotlivým kulturním památkám, ale i ochraně širšího historického kontextu, který tvoří – uliční síť, měřítko zástavby, charakter fasád, výškové hladiny či detaily veřejného prostoru.

Vzhledem k tlaku na rozvoj, sociálně-kulturním změnám a proměně veřejného prostoru čelí památková péče v Praze 3 celé řadě výzev – od nevhodných přestaveb až po ztrátu autenticity.

Program regenerace městské památkové zóny je v tomto kontextu nástrojem, který umožňuje dlouhodobé plánování, nastavení pravidel a zároveň otevírá cestu k čerpání finančních prostředků na obnovu objektů a veřejných prostor v souladu s principy památkové péče.

Významnou součástí nového Programu regenerace městské památkové zóny Prahy 3 bude paralelně vznikající dokument „Studie regenerace“ zpracovaný Oddělením územního rozvoje.

Hlavním obsahem tohoto rozšiřujícího dokumentu bude:

- Zachování rozvoje (zahušťování zástavby) ve zdůvodnitelné a zodpovědně udržitelné míře zastavění stávajícího území (dle platného územního plánu)
- Ochrana charakteru střešní krajiny v těchto lokalitách i z hlediska pohledů ze vzdálenějšího okolí a z vnitrobloků.
- Ochrana charakteru a architektonických hodnot zástavby, korigující objemy, výraz a zapojení dostavovaných novotvarů.
- Ochrana charakteru vnitrobloků s jejich citlivými úpravami, případně s úsilím o otevření a propojení jednotlivých dvorů systémem polo-veřejných, nebo polo-soukromých prostranství, průchodů, drobných komunitních aktivit či sportovišť a hřišť.
- Ochrana charakteru nebo zlepšení stavu uličních prostranství, tvořených komunikacemi, zelení, stromořadími a mobiliářem, včetně jejich souvisejícího prostředí tvořeného jednotlivými domy

Nový dokument Programu regenerace bude vycházet z již vypracovaného dokumentu Programu regenerace MPZ Praha3, z jeho poslední aktualizace 2022–2026 a předpokládá následující obsah:

1. Analytická část – obecná

a) Analýza stavu území z následujících hledisek:

- **Kulturně historická analýza** – oblast Žižkova, oblast Královských Vinohrad a Vršovic
- **Architektonicky urbanistická analýza zachycující stanovení způsobu zabezpečení kulturních hodnot památkové zóny z hlediska památkové péče**
- **Městská zeleň, možnost každodenní rekreace**
- **Ekonomika v území** – demografický a sociální vývoj v MPZ

b) Stanovení datové základny kategorizace skupin dle stupně památkové ochrany v MPZ i mimo ni,

c) Stanovení majetkových vztahů

2. Analytická část – grafická

Klíč k hodnocení

Analýza jednotlivých skupin

Návrhová část – zabezpečení a zachování hodnot MPZ

A. Principy památkové ochrany v městské památkové zóně

Stanovení legislativy související s památkovou ochranou v městské památkové zóně (MPZ),

Stanovení postupů při zamýšleném zásahu do objektů, které jsou součástí památkové zóny i mimo ni (dotčené orgány státní správy, úloha NPÚ - garanti památkově chráněných území)

B. Podmínky využití finanční podpory z Programu regenerace MPZ MK ČR

Stanovení podmínek pro čerpání dotace či příspěvku z Programu regenerace MPR a MPZ MK ČR

Mapové přílohy

Výkres č. 1 – Vymezení území s památkovou ochranou v rámci Prahy 3, specifika území MPZ Žižkova a Vinohrad

Výkres č. 2 – Kulturně historický vývoj v hranicích MPZ

Výkres č. 3 – Chráněné památky – NKP, KP

Výkres č. 4 – Priorita prostorů území

Výkres č. 5 – Majetek MČ Praha 3

Výkres č. 6 – Veřejný prostor – parter

Výkres č. 7 – Objekty s viditelnými stavebně-technickými nedostatky

Výkres č. 8 – Plochy k regeneraci

Zpracovatel obdrží od zadavatele základní potřebné dokumenty, tvorbu dokumentu bude konzultovat se zástupci zadavatele – oddělení kultury a památkové péče, oddělení územního rozvoje a s příslušným územním pracovištěm NPÚ.

Při zpracování bude vycházet z níže uvedené legislativy:

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Základní právní norma definující ochranu kulturních památek, památkových zón a rezervací.

[20/1987 Sb. Zákon o státní památkové péči](#)

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Právní rámec pro územní plánování, regulaci stavební činnosti, včetně podmínek v památkových zónách.

[283/2021 Sb. Stavební zákon \(nový\)](#)

Nařízení vlády č. 66/1988 Sb., o památkových rezervacích a památkových zónách

Upřesňuje pravidla pro vyhlášení a ochranu památkových rezervací a zón.

[66/1988 Sb. Vyhláška ministerstva kultury České socialistické republiky, kterou se provádí zákon České národní r...](#)

Územní plán sídelního útvaru hl. města Prahy

Územně plánovací dokumentace, kde jsou definovány konkrétní regulace a limity v MPR a MPZ.

[IPR Praha: Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy](#)

Strategický plán rozvoje MČ Praha 3

Dokument vymezující rozvojové priority a strategické cíle v oblasti ochrany a obnovy památkových území.

[Strategický plán rozvoje | Praha 3](#)

Metodika regenerace památkových zón a rezervací Ministerstva kultury ČR

Praktický a metodický návod pro realizaci regenerace, který konkretizuje postupy a zásady péče o MPZ.

[Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón | mkcr.cz](#)

Usnesení vlády ČR ze dne 25.3.1992 č. 209 k Programu regenerace MPR a MPZ

[Usnesení vlády České republiky ze dne 25. března 1992 č. 209 k Programu regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón](#)

Zásady Programu regenerace MPR a MPZ

[Zásady Programu regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón – aktuální úplné znění](#)

Vyhláška hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. o prohlášení částí území hl. města za památkové zóny

Termín zpracování:	2025/2026
2 etapy:	I. etapa: 12/2025 – analytická část (chráněné památky, priority prostorů území, veřejný prostor, plochy k regeneraci)
	II. etapa: 7/2026 – návrhová část
Cena:	navrhne zpracovatel

Formáty odevzdání:

formátu word + obrázky JPEG

Papírová verze: 4 paré, digitální verze PDFFinální verze v editovatelném