

Návrh Zadání

STUDIE REGENERACE

součást PROGRAMU REGENERACE

pro území s historickou blokovou zástavbou městské části Praha 3

Důvodem pro pořízení tohoto pomocného územně plánovacího materiálu, jako součásti „Programu regenerace městské památkové zóny Vinohrady, Vršovice a Žižkov pro území městské části Praha 3“, jsou mnohaleté zkušenosti samosprávy se stavebními aktivitami ve starších částech zástavby městské části a potřeba jednat se stavebníky ihned v počátcích příprav jejich projektů.

Oponenti vzniku takového materiálu namítají, že taková dokumentace je zbytečná a že zcela postačuje odborný dohled orgánů památkové péče. Z mnoha realizací je ale zřejmé, že takové hodnocení neplatí absolutně a procento nevhodných zásahů do charakteru (nejenom) památkové zóny je poměrně vysoké.

Proto má obstarání „Studie regenerace“ v rámci „Programu regenerace“ posloužit jako podklad právě pro zkvalitnění vstupních konzultací mezi památkáři, stavebníky, poradními orgány a samosprávou. Konzultací vedených dříve, než investoři s podrobně zpracovanou dokumentací zažádají o závazná stanoviska a v souběhu či později o vyjádření účastníků řízení. Podklad pro vstupní konzultace s vysvětlením požadavků umožní, aby se včas mohlo předejít nekompatibilitám mezi stanovisky, plány, zásadami a požadavky, v tomto případě mezi požadavky samosprávy městské části, zásadami městského územního plánování, požadavky investorů a požadavky památkářů.

Problémem v přístupu orgánů státní správy je jejich úzké specializované zaměření, které mnohdy nevnímá jednotlivé aspekty problematiky územního rozvoje komplexně. Mimo architektonická a urbanistická kritéria jde o aspekty infrastrukturních kapacit území, dopravní problematiku, aspekty kvality životního prostředí a neopominutně také o aspekty ekonomické a v důsledku i sociální.

Zjednodušeně řečeno, orgány samosprávy dlouhodobě vnímají památkovou ochranu striktně vedenou pouze a jenom na podkladě „památkového zákona a vyhlášky“ (pro udržení charakteru a kvality lokalit) za **nedostatečnou**. V žádném případě se nejedná o snahu o získání „*nástroje umožňujícího rozvoj území obce ve smyslu částečného omezení památkové ochrany*“. Ve většině případů právě naopak, kdy závazná stanoviska umožňují nové objemy výstavby, bez ohledů na limity v nárocích veřejné vybavenosti, dopravní obsluhy, kapacity inženýrských sítí, kvality obytného prostředí či o dopady komunitní.

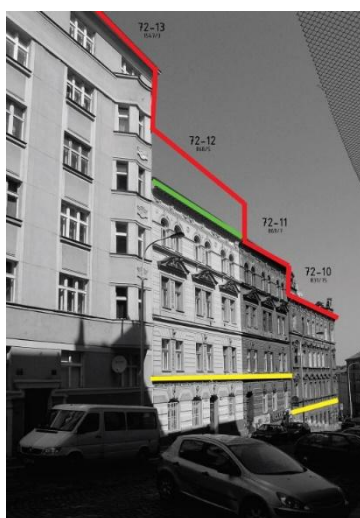
Důvody vedoucí k pořizování samosprávného územně plánovacího podkladu

Dlouhodobě jde spíše o problémy nedostatečné regulace u nástavb a dostavb, hlavně pak s častým ignorováním rozumné míry zahušťování vnitrobloků. Dříve se památkové orgány řídily svými metodickými doporučeními a prostory uvnitř bloků se snažily chránit. To se však již řadu let neděje.

Orgány územního plánování a IPR Praha se ve vyjádřeních odvolávají na **Územně analytické podklady** a podle nich odsouhlasují stejně vysoké a objemné dostavby budov i ve vnitroblocích, a to ve výškách jako u domů po jejich obvodu. Z pohledu samosprávy je to ale chybný postup, protože řešené vnitrobloky se nemají zahušťovat, ale naopak se mají vyčistit od nevhodných objektů a věnovat klidovým zónám se zelení. Nikoliv, aby si dostavby a nástavby vynucovaly do bloků umísťovat další parkovací stání nebo nové garáže.

Obdobně se každý z orgánů, který má věci posoudit, většinou „alibisticky“ odvolává na své „nejbližší“ předpisy a ostatní související předpisy jako by pro něj neplatily (pro památkáře například stavební zákon a související předpisy). Všechny orgány státní správy by však měly posuzovat případy komplexně, nikoliv odděleně. V důsledku se pak často setkáváme s očividně nevhodnými (charakter území a zóny poškozujícími) dostavbami, vestavbami, nástavbami apod., nebo dokonce novostavbami ve vnitroblocích, ke kterým jsou však vydávána (sekularisticky nahlížená) kladná stanoviska jednotlivých orgánů („postrádající onen nadhled komplexního posouzení“).

Z obdobných důvodů MČ Praha 3 po dlouhá léta používala vlastní (pomocný územně plánovací) podklad „Regulační zásady vybraných žižkovských a vinohradských bloků“ (zpracovatel Ing. arch. Ivan Vavřík). Materiál však řešil pouze uliční profil – fasády, římsy a střechy, ale nezabýval se vnitrobloky. Přesto sloužil tento materiál velice produktivně, protože vyvolával (odstartoval) nad projekty **odbornou debatu**, a to v předstihu před dokončením projektů a před vydáváním **závazných stanovisek** a před vyjádřeními jednotlivých orgánů.



Pokyn k pořízení Studie regenerace

Komise a pracovní skupina pro regeneraci městské památkové zóny RMČ P3 kvůli sílící potřebě řešit výše uvedené problémy nejprve koncem roku 2024 doporučila pořízení „Plánu ochrany“ podle metodologie MK ČR.

Návrh zadání byl odeslán se žádostí o koordinaci pořízení na OPP MHMP počátkem roku 2025. Počátkem dubna ale přišla negativní odpověď ředitele odboru Skalického.

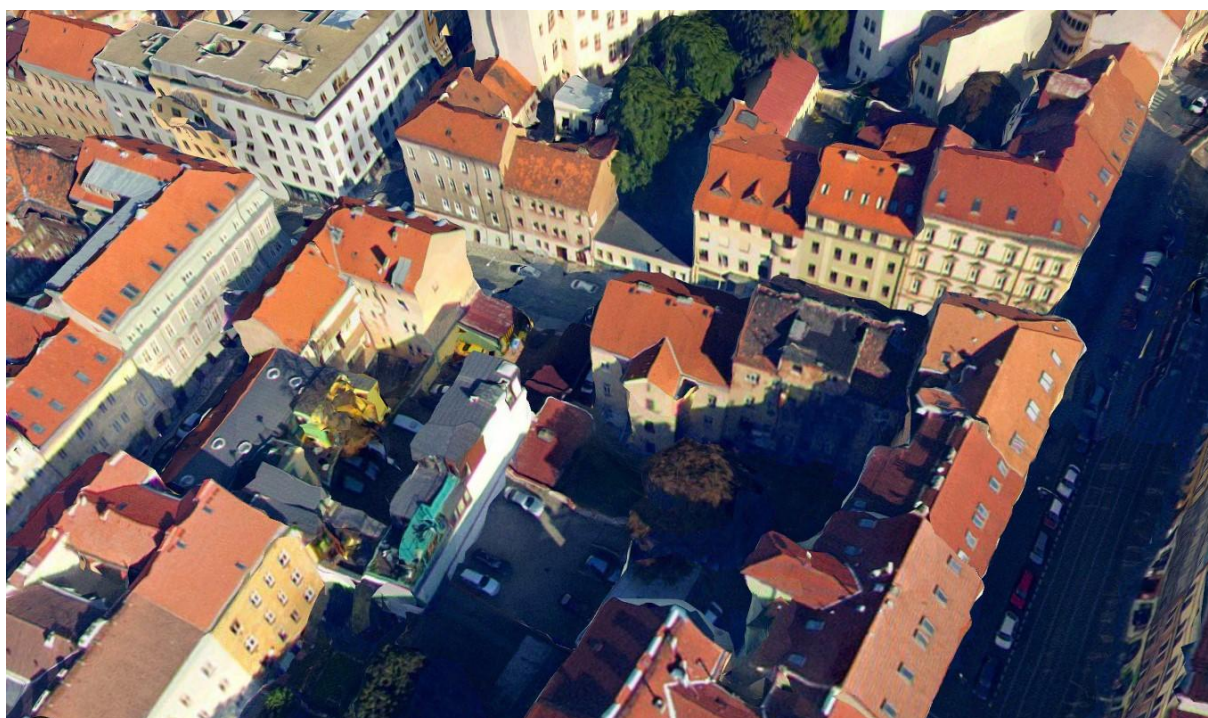
Komise a pracovní skupina pro regeneraci městské památkové zóny RMČ P3 se proto na svém jednání dne 16. dubna usnesla takto:

Bod jednání 1 - Pořízení plánu ochrany památkové zóny pro území Prahy 3 - aktuální stav přípravy

Bod uvedl místostarosta P. Dobeš, který shrnul dosavadní kroky – přípravu návrhu zadání, předběžnou koordinaci s dotčenými orgány, oslovení možných zpracovatelů, záměr vzniku nového materiálu. Členové komise byli dále seznámeni Z. Fikarem s výsledky komunikace se zástupci odborných institucí a s vyjádřením OPP Magistrátu hl. m. Prahy k možnému pořízení Plánu ochrany. Zásadní informací je, že tento dokument nemůže obsahovat regulační a návrhové prvky. Jako nejvhodnější variantní dokument se jeví nový Program regenerace MPZ Praha 3. V roce 2026 vyprší platnost stávajícího dokumentu Programu regenerace městské památkové zóny Praha 3, zpracovaného týmem Ing. arch. Ivana Vavříka v roce 2011 a aktualizovaného v roce 2021. Jeho pořízení vychází z usnesení vlády č. 209/1992, je podmínkou pro čerpání dotací z Programu regenerace MPR a MPZ MK ČR a může obsahovat potřebné pokyny a regulace pro památkovou zónu. Dokument je schvalován zastupitelstvem městské části, s platností na 10 let a možností aktualizace na dalších 5 let. P. Dobeš shrnul podněty z následné diskuze. Původní zadání na zpracování Plánu ochrany bude upraveno pro potřeby zhotovení nového Programu regenerace, který městská část musí zpracovat, pokud chce i nadále čerpat prostředky ze stejnojmenného dotačního titulu MK ČR. Zadání připraví Z. Fikar ve spolupráci s E. Hájkovou. Současně bude zpracována Studie regenerace s regulačními a návrhovými prvky, řešící např. také problematiku vnitrobloků. Její rozsah a charakter bude upřesněn, zadání připraví Z. Fikar. Komise doporučuje RMČ zadat zpracování Programu regenerace MPZ a Studii regenerace.

Hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se – schváleno

(Pavel Křeček, Marie Foltýnová, Pavlína Dolejská, Vojtěch Večeře, Anna Borovská)



Hlavní zásady snah o regeneraci území s historickými bloky

Hlavní hodnoty v území a z nich odvozené hlavní zásady pro práci se „Studíí regenerace“, podle kterých má být dosaženo zlepšení projednávání rozvoje a stability území :

Celkově jde o úsilí chránit a citlivě rozvíjet charakter historických oblastí v lokalitách s blokovou zástavbou, závisující na následujících hlediscích :

- Zachování rozvoje (zahušťování zástavby) ve zdůvodnitelné a zodpovědně udržitelné míře zastavění stávajícího stabilizovaného území (dle platného územního plánu) - z komplexního hlediska (soudržnosti obytných parametrů, technických parametrů – kapacit infrastruktury, obsluhy, bezpečnosti, hygienických parametrů, sociálních hledisek – soudržnost a spokojenost obyvatel, parametrů veřejné vybavenosti – školství, zdravotnictví, kultura, pracovní příležitosti)
- 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 se snahou o citlivé úpravy, rozvolnění, případně s úsilím o otevření a propojení jednotlivých dvorů systémem polo-veřejných nebo polo-soukromých prostranství, průchodů, drobných komunitních aktivit, či sportovišť a hřišť

Pokyny zadání a požadované parametry materiálu Studie regenerace

Studie regenerace pro historickou blokovou zástavbu bude z časových a rozpočtových důvodů samosprávy MČ P3 pořizována rozfázovaně. Nejprve jako „**Pilotní projekt**“ (pouze pro část území) a po jeho vyhodnocení a provedení korektur zadání bude „**Studie regenerace**“ doplněna postupně pro celé řešené území s blokovou zástavbou v navazujících fázích.

Pro úvodní fázi „Pilotního projektu“ bude poptáno několik doporučených zpracovatelů. „Pilotní projekt“ bude zpracován jedním z nich na vybraném území oblasti A „Dolního Žižkova“.

Z následného připomínkování „Pilotního projektu“ vzejde aktualizované zadání a následné postupné zpracování „Studie regenerace“, jehož zpracovatel bude vybrán výběrovým řízením a může se tedy jednat o jinou kancelář, než která vypracovala „Pilotní projekt“. Veškeré fáze budou v jednotlivých krocích konzultovány a korigovány Komisí a pracovní skupinou pro regeneraci městské památkové zóny RMČ P3, se zástupci NPÚ Praha a případně i se zpracovatelem „Pilotního projektu“.

Aby mohla být studie používána s vysokou mírou přijatelnosti i pro orgány památkové péče i pro město, musí vznikat pod kontinuálním dohledem NPÚ Praha a IPR Praha,

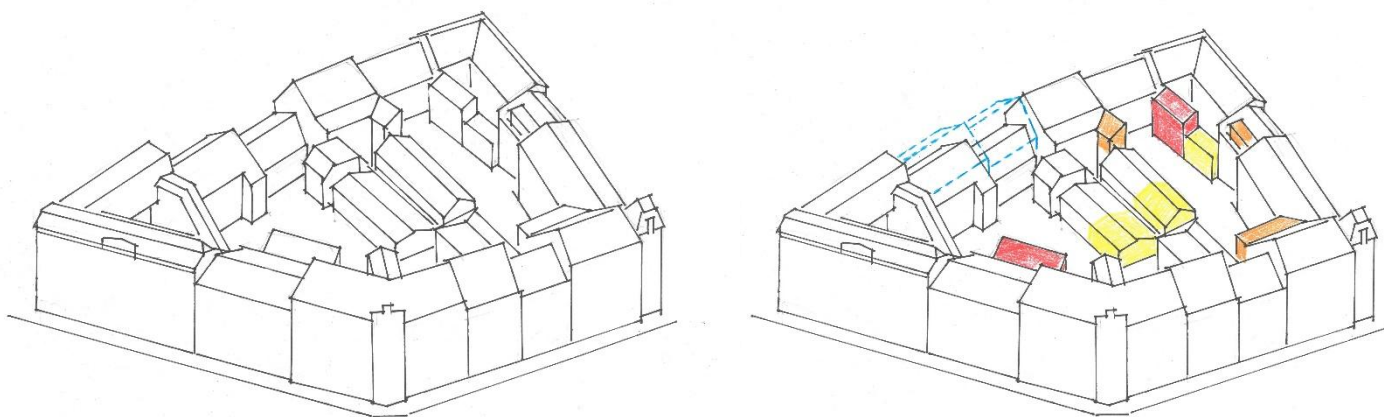
kteří jsou s jejím pořizováním srozuměni, jejich zástupci se budou jednání účastnit a přislíbili poskytnutí svých evidencí k jednotlivým domům.

OPP MHMP se prozatím k pořizování Studie regenerace nejspíše nepřipojí, jeho aktivní zapojení v průběhu zpracování se nevyklučuje.

Zadání předpokládá, že z již existujících podkladů NPÚ Praha je možné velkou část převzít a využít, nikoliv znovu „od nuly“ zpracovávat.

Hlavním úkolem pořizované „Studie regenerace“ má být její srozumitelnost a čitelnost pro stavebníky a sousedy řešených lokalit, ale i pro laiky, neodborníky v dané problematice (úředníky z dotčených profesních oblastí) a pro politiky.

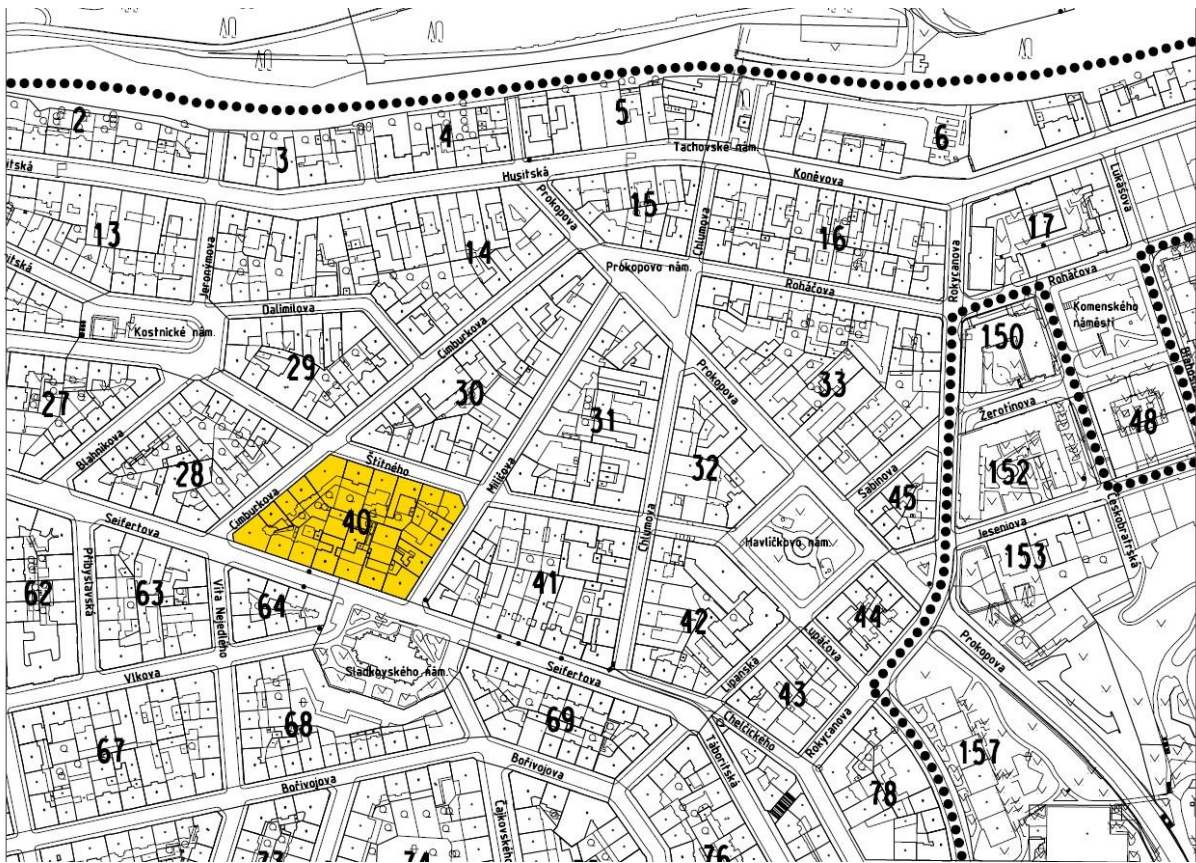
Studie se musí stát všeobecně srozumitelným, lidsky přístupným (i za pomoci schémat, obrázků a vyznačení regulativů do 3D objemových zobrazení) vodítkem pro posuzování projektů ve fázi jejich navrhování.



A samozřejmě i, pokud možno akceptovaným, východiskem (ne absolutně) pro pracoviště a orgány památkové ochrany.

Před vyhodnocením nabídek a zadáním „Pilotního projektu“ proběhne setkání s jeho potenciálními zpracovateli ke sjednocení představ zpracovatelů s představami NPÚ Praha, IPR Praha a městské části o účelu práce a požadovaných parametrech výstupního projektu v jednání „Komise a pracovní skupiny pro regeneraci městské památkové zóny RMČ P3“.

Stane se tak mimo jiného i na příkladě a kritickém představení předchozího, nedostatečně schváleného ani respektovaného, materiálu „Regulační zásady vybraných žižkovských a vinohradských bloků“, zpracovaného v letech 2007 až 2013. Požadované „úvodní a seznamovací“ setkání včetně uvedené prezentace a debaty napomůže zpracovatelům k plnému pochopení principů a účelu zadávané práce.



Formálně požadovaná struktura a obsah „Studie regenerace“

Zpracovatel „Pilotního projektu“ a následně zpracovatel „Studie regenerace“ budou muset uživatelsky vřídne a přehledně nastavit (nebo převzít) katalogový systém značení oblastí, bloků, domů, vnitrobloků a ulic, kvůli usnadnění orientace a následného využívání podkladu.

Studie Regenerace má být postupně zpracovávána po částech území a bude dále postupně doplňována. převážně pak výkresovou a regulační částí k jednotlivým blokům, domům, vnitroblokům a jejich střešní krajíně.

Pro celé území s blokovou zástavbou (komplet památkovou zónou + něco navíc) v obvodu MČ P3 má být zpracován přehledný plán se systémem značení bloků a domů, včetně „katalogových listů“ ke každému objektu, do kterého budou zanesena data z podkladů NPÚ Praha ale například i aktuální část analýz z materiálu „Regulační zásady vybraných žižkovských a vinohradských bloků“ či z podkladů IPR Praha.

Pro zbývající modernější zástavbu městské části, vilovou zástavbu a pro uliční partery a větší veřejná prostranství budou (nebo již jsou) zpracovány samostatné územně plánovací podklady s regulativními prvky.

Studie Regenerace bude záměrně obsahovat mimo převzaté analytické části i obrazový návrh „Regulativních prvků“ s jejich legendou, které mají pro místní samosprávu zásadní význam. Protože pouze „analytický materiál“ by neměl praktický význam při vstupních jednáních s investory – zájemci o stavby / přestavby v území. Jako podklad pro svá vyjadřování potřebuje samospráva MČ P3 materiál, který bude obsahovat i tuto regulativní část, ze které se ona i občané jasně a srozumitelně dozví, co bude či naopak nebude vlastníkům staveb a prostranství ve stavebním smyslu ze strany MČ P3 doporučováno.

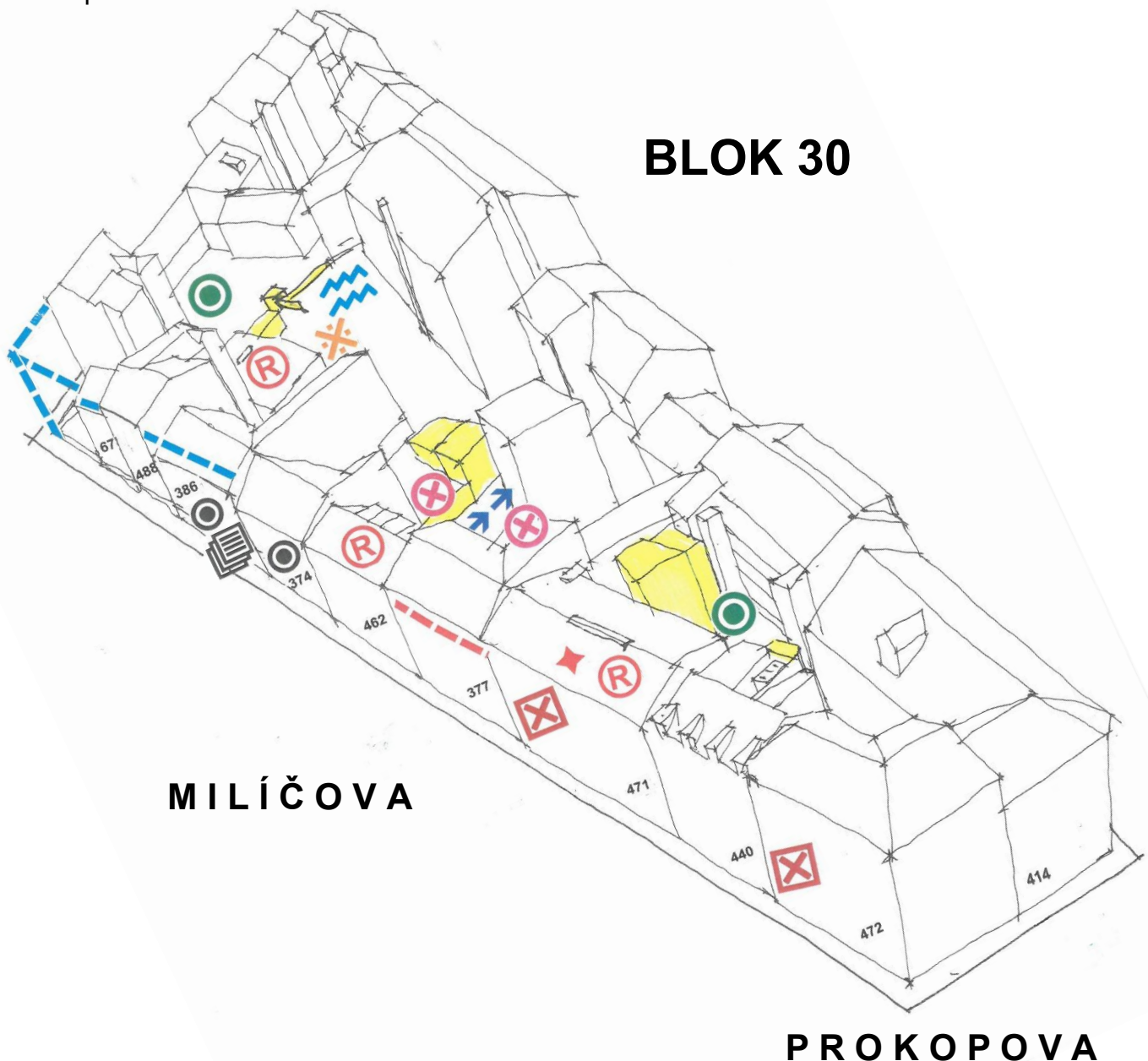
Představa způsobu zobrazení 3D obrazové části

Obrazová část s „Regulativními prvky“ má být zpracována v laicky srozumitelné obrázkové formě v prostorovém 3D zobrazení a se značkami v ní. 3D podklad zpracovatel získá s podporou MČ P3 od IPR Praha, bude si ale nutné ujasnit, o které konkrétní vrstvy se má jednat a zda či jaké k nim lze připojit i údaje (do „katalogových?“ listů) o jednotlivých domech.

Použité značky „Regulativních prvků“ budou doplněny legendou, která jednotlivé značky (regulativy, požadavky, náměty doporučení) vysvětlí (viz vstupní inspirativní návrh zobrazení do 3D modelu, značek a legendy níže).

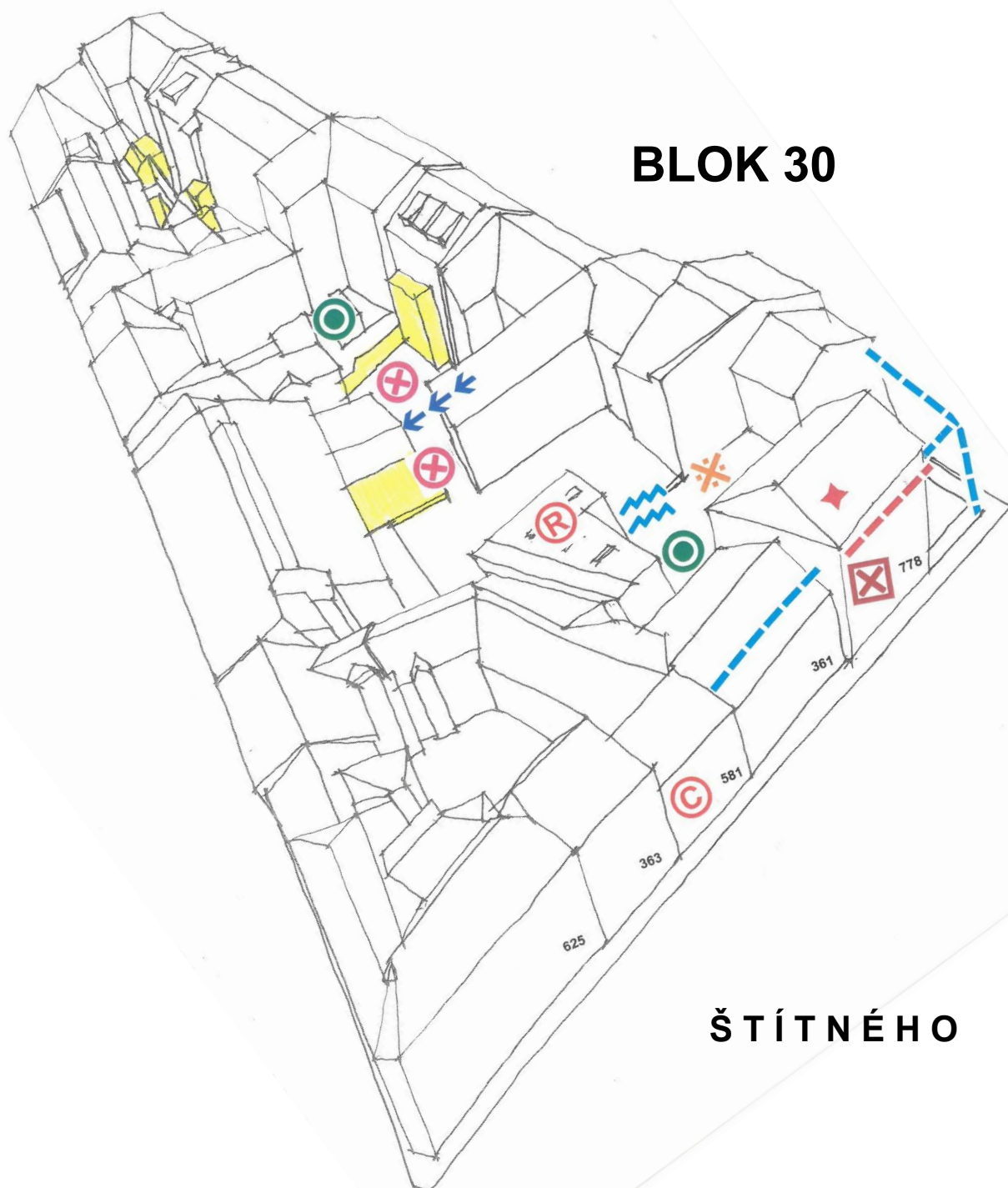
Zadavatel předpokládá, že zpracovatel bude regenerační a regulativní značky vkládat do nahlédů digitálního čárového (ploškového) 3D modelu řešených lokalit, který si obstará (s doporučením MČ Praha 3) například z dat IPR Praha. A to pro každý blok např. ze 4 směrů tak, aby pohledy umožnily vnesení značek do přilehlých parterů ulic.

BLOK 30

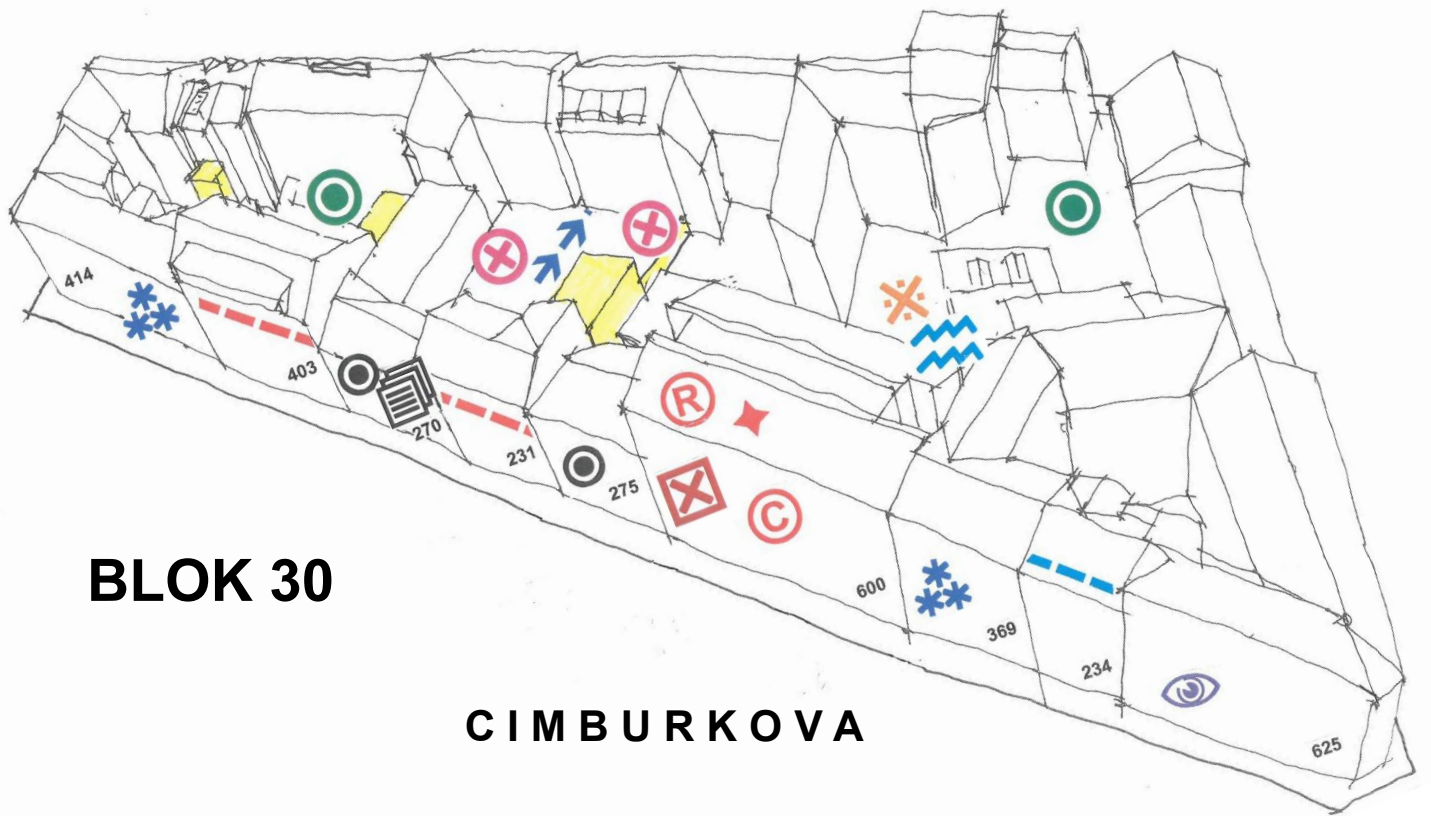


Každý z bloků by měl být zobrazen v nadhledové perspektivě ve všech 4 (třech – čtyřech -pěti) natočeních tak, aby značky mohly být zakresleny do pohledové uliční fronty i s náměty pro uliční parter. Obdobně některá natočení umožňují označení ploch a objektů ve vnitroblocích lépe, než jiná.

Regulativní složka zpracuje i vyznačení nevhodných objektů, předchozích nástaveb, prvků (včetně materiálů a barev) v zástavbě, vnitroblocích i v parteru, samozřejmě s vědomím, že neexistuje žádný právní nástroj, jak odstranění nevhodných prvků vynucovat. Lze je pouze doporučovat.

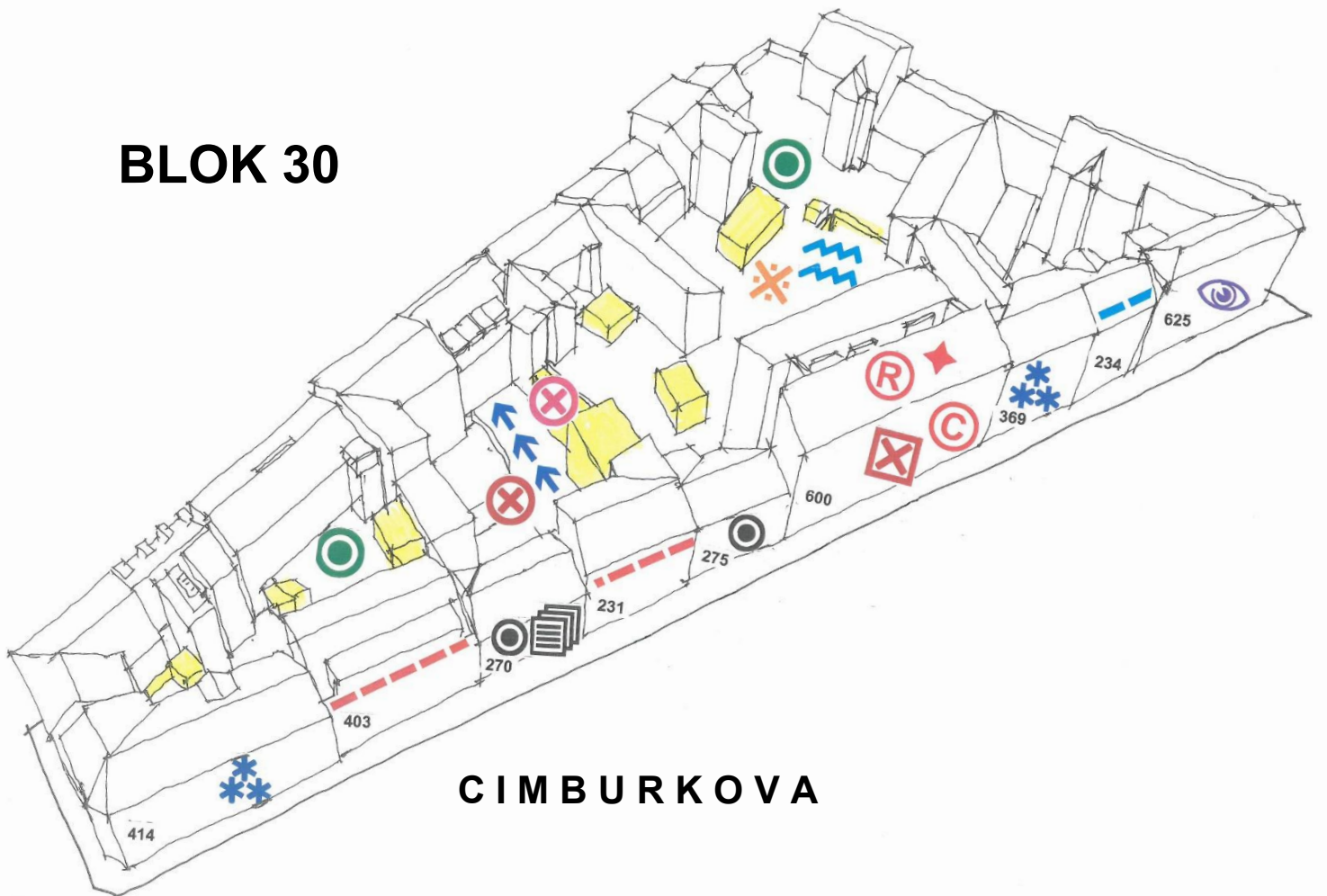


K návrhu regulativních doporučení a jejich značek se samozřejmě očekává při vyhodnocení „Pilotního projektu“ odborná debata, vedoucí ke korekturám zadání.



BLOK 30

CIMBURKOVA



BLOK 30

CIMBURKOVA

Od zpracovatele jak „Pilotního projektu“, tak „Studie regenerace“, se očekává podrobný průzkum území včetně zodpovědných terénních prohlídek aktuálního stavu vnitrobloků. Pracovníci budou samozřejmě vybaveni pověřovacími listy od městské části. Přesto však se může stát, že vstupy do některých objektů budou odepřeny. V dnešní době ale lze využít například legálně povolených dronů s kamerami.

Představa legendy regulativů 3D zobrazení obrazové části

Z hlediska hlavních hmot objektů:



dům je v seznamu prohlášených kulturních památek



památkáři evidují cenné prvky v nebo na domě



nežádoucí nárůst objemu domu - nenavyšovat



objem možno navýšit (s podmínkou souhlasu památkářů)



objem doporučeno snížit (např. v zájmu prosvětlení vnitrobloku)

Z hlediska ochrany charakteru střešní krajiny :



nevhodný sklon nebo materiál střechy – doporučena náprava



nevhodný střešní prvek – doporučena náprava

Z hlediska uličních i dvorních fasád :



fasáda potřebuje rekonstruovat



nevhodný prvek ve fasádě



nevhodná barevnost fasády


Z hlediska hmot ve vnitrobloku :


 nežádoucí nárůst objemu objektu

 objekt doporučeno vymístit

Z hlediska obytných parametrů vnitrobloku :

 nevhodný stav nebo materiál ploch


 doporučena rehabilitace pochozích ploch

 doporučena rehabilitace ploch rostlého terénu

 plocha k ochraně a zachování

 objekt k ochraně a zachování

 doporučení výsadeb nových stromů

 Doporučeno zatravnění (vsakování) na rostlém terénu

 doporučeno vyjednání veřejného přístupu / průchodu v denním režimu

Za primární úkol se považuje označení cenných bodů, co je nevhodné, naznačení výškové hladiny, kam lze dorovnávat, u stávajících porušených limitů uvést poznámku, že se jedná o špatné řešení.

Charaktery jednotlivých bloků, katalogové listy jednotlivých domů

Obrazové složce Studie regenerace bude předcházet textová analytická část, která zpracuje pro každý blok popis charakteru s vyhodnocením kvalit, záporů a námětů na vylepšení / nezhoršení bloku.

Ke každému z domů v bloku (značeno čísly popisnými v příslušné ulici) bude zpracován „katalogový list“, obsahující obdobně popis kvalitních prvků k zachování, posílení či obnově, stejně jako výčet a vyhodnocení negativních vlastností a prvků. V katalogovém listu může být připojena i obrazová část s vyznačením zmiňovaných prvků (například v půdoryse domu včetně vnitrobloku), případně těch detailů, které vlivem stísněnosti vnitrobloku budou špatně zobrazitelné v nadhledové perspektivě.

Rozčlenění území, značení a postupné pořízení Studie regenerace

Z důvodů rozsáhlosti, náročnosti projekční i terénní práce ale také vzhledem k možnostem každoročních rozpočtů městské části, pravděpodobně bude muset být pořízení rozloženo ve fázích do několika let.

Zpracovávané území bude rozčleněno rovněž podle odlišností zástavby do následujících oblastí (ne všude v souladu s katastrální hranicí):

- Dolní Žižkov
- Horní Žižkov
- Východní Žižkov
- Vinohrady

Musí být stanoveno očíslování všech bloků (doporučeno je vycházet z předchozího značení bloků podle studie „Regulačních zásad“). Značení jednotlivých domů ale musí být jiné – doporučeno je použít čísla popisná domů.

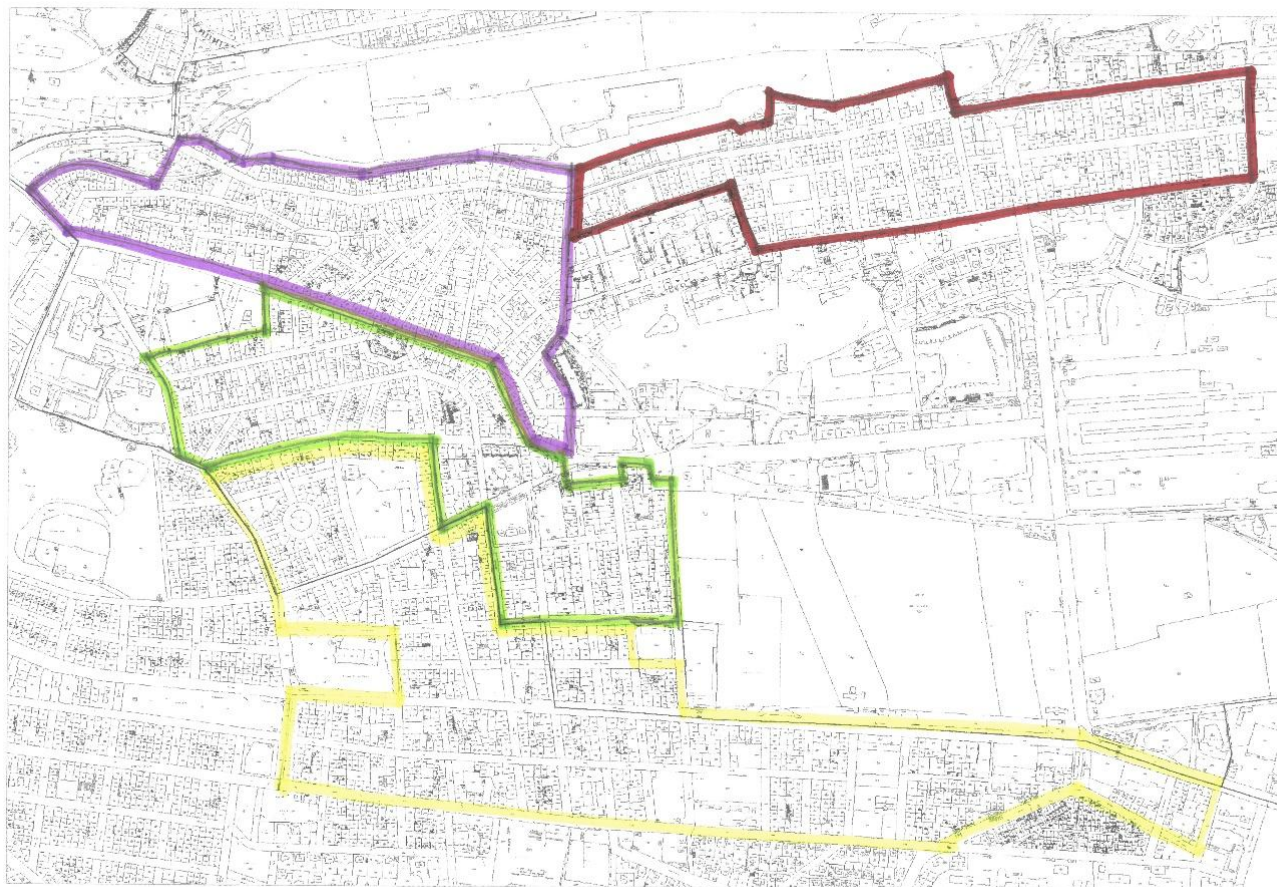
V první fázi pořizování bude vybrán ze vhodných odborníků zpracovatel „Pilotního projektu“ pro jistou část území – doporučena je část (několik bloků) oblasti Spodního Žižkova. V této první fázi bude otestován způsob získání podkladů, pomoc a konzultace s NPÚ Praha a s IPR Praha, nastavení regulativního značení i výstupní formáty.

Teprve po vyhodnocení „Pilotního projektu“ a po přijetí potřebných úprav bude zadáno zpracování kompletní „Studie regenerace“ pro všechny 4 oblasti (pro oblast „Pilotního projektu“ Dolního Žižkova bude muset být materiál aktualizován, aby bylo shodné nastavení pro všechny 4 oblasti).

Časově se proto požaduje rozdělit zpracování do 4 období:

- Fáze 1 Pilotní projekt pro část oblasti **Dolní Žižkov**
(souběžně se zpracováním Programu regenerace)
- Fáze 2 Vyhodnocení Pilotního projektu a korekce v nastavení
- Fáze 3 Studie regenerace pro oblasti **Dolní a Horní Žižkov**
(souběžně z dokončením Programu regenerace)
- Fáze 4 Studie regenerace pro oblasti **Východní Žižkov a Vinohrady**
(pro historickou blokovou zástavbu na území MČ P3)

Oblasti pro postupné zpracování (podle charakteru)



Požadovaný rozsah území pro Pilotní projekt



Požadavky na formáty odevzdání dokončovaných fází „Pilotního projektu“ a jednotlivých částí „Studie regenerace“

Požizovatel požaduje jako hlavní výstupní formát práce, který bude sloužit pro práci s klienty, odevzdat digitální balíčky dle členění území na oblasti a jednotlivé bloky, vše ve formátu PDF tak, aby katalogové listy i obrazové části mohly být libovolně tisknutelné do maximální velikosti A3. Současně ale požaduje fyzicky předat 3 paré studie vytištěné v max. formátu A3.

Rovněž se ale požaduje odevzdat finální verze v editovatelném formátu WORD se vsazenými obrázky v JPEG.

Stejně tak se od zpracovatele požaduje odevzdání plně editovatelné 3D verze obrazové části - modelů ve formátu DWG, které je nezbytné z důvodu následných možností oprav či doplňování práce tak, aby na aktualizacích mohli pokračovat eventuálně i jiní památkově specializovaní projektanti. Předpokládá se, že časem v území dojde k řadám změn, které bude nutné zaznamenat a podle nich i regulativy upravovat.

Ing. arch. Zdeněk Fikar, ČKA 00877

červen 2025

s korekturami členů Komise a pracovní skupiny pro regeneraci městské památkové zóny RMČ P3 z jejího jednání dne 18.6.2025

