

PŘÍBĚH PARKU U VODY

Tomáš Richtř

Píše se rok 2015. Nacházíme se v městské části Praha 7 na území, které jen s velkou dávkou představivosti připomíná veřejný prostor. Místo, kterému je vhodné se vyhnout, ohraničené vysokou protipovodňovou zdí a rezavým oplocením. Velkou část plochy podél řeky tvoří betonové panely s odstavenými auty, chátrající rezidua po industriálním období a neudržovaná zeleň. Že zde není návštěvník vítán, je zřejmé z množství odpadků a pochybných individuí pohybujících se v blízkosti mostních objektů. Místo neprostopupné a uzavřené z jedné strany technickými budovami přístavu a z druhé betonárou. Místo jako stvořené pro budoucí městský park.

Jak dlouhá je cesta od zanedbaného místa se špatným dopravním napojením a s chybějící prostupností pro pěší i cyklistickou dopravu ke kvalitnímu městskému parku s dobrou návazností na město? Jaká jsou úskalí místa v blízkosti řeky s industriální minulostí a kolik překážek je třeba překonat, to vše zmíní tento článek.

Park U Vody (2015)

Území o velikosti tří hektarů se nachází v severní části holešovického poloostrova na levém vltavském břehu a je součástí příměstského parku Trojská kotlina. Nad pozemky parku vede frekventovaný silniční most Barikádníků, který je součástí severojižní pražské magistrály, významného tahu propojujícího centrum města s dálnicí D8 na Ústí nad Labem. Středem území parku vede železniční most spojující pražská nádraží v centrální a severní části města jakožto součást nákladního i osobního obchvatu města.

Park U Vody se nachází v aktivní povodňové zóně, na území s významným povodňovým rizikem a vysokým ohrožením. Parková rekreační plocha je jedna z mála možností, jak území využít při respektování zákonných omezení. Terén se mírně svažuje směrem k řece, pouze jižní strana parku tvoří v místě oplocení prudký terénní zlom. Ze severní strany je park ohraničen řekou Vltavou. Na jižní straně tvoří z velké části hranu parku přibližně šest metrů vysoká protipovodňová stěna. Zbytek jižní strany parku byl v minulosti oplocen jako reakce na nezajištěné prostředí a problematické skupiny osob, které zde periodicky nalézaly útočiště v okolí mostních pilířů. V západní části kolem silničního mostu má park více přírodní charakter se vzrost-

lými stromy a přechází do neudržované divočiny. Z východní strany pak sousedí s oploceným soukromým areálem přístavu. Napříč celým řešeným územím podél nábřeží vede nefunkční kolejová vlečka.

Za určitou zajímavost z předindustriální doby lze bezesporu považovat místo nájezdu do vody v severovýchodní části, kde se v historii přestupovalo z kočárů do lodiček. Toto místo bylo v nedávné době obnoveno a dnes slouží pro potřeby soukromých osob a integrovaného záchranného systému, zejména hasičů, pro nakládku a vykládku člunů.

Od počátku 20. století se území využívalo zejména k průmyslovým účelům, dlouho jako překladiště sypkých hmot a jako součást nákladního přístavu. Popis „překladiště“ je na místě dnešního parku uveden již na plánech z roku 1909. V první polovině 20. století zde byly položeny koleje vedoucí do přístavu naproti holešovické kose, později koleje ústily do areálu betonárky, která zajišťovala dodávky pro výstavbu pražských sídlišť. Od 70. let byly koleje napojeny na nově vybudované nádraží Praha-Holešovice. Objekty překladiště jsou viditelné ještě na leteckých snímcích z 90. let 20. století. Pozemky následně zůstaly ve vlastnictví hl. m. Prahy, v jihovýchodní části parku bylo zřízeno odtahové parkoviště a do zbytku území nebylo kromě základní údržby investováno.

Plánování (2015–2020)

Prvním krokem na cestě k novému parku je vždy zajištění práva nakládat s předmětnými pozemky, které byly z větší části v majetku města. V roce 2015 městská část Praha 7 požádala hlavní město

Prahu o svěřeni pozemků parku do své správy. V roce 2017 městská část svůj požadavek na svěřeni rozšířila o pozemky, které společně tvoří jeden smysluplný celek, a současně požádala o grantovou výzvu 2016 (Program Parky) vyhlášenou nadací Proměny Karla Komárka. Pozemky byly nakonec městské části Praha 7 v roce 2019 úspěšně svěřeny, avšak na uvedenou grantovou výzvu Praha 7 nedosáhla.

Dalším krokem pro oživení zapomenutého místa je vtisknout dané ploše funkci, která zajistí alespoň minimální sociální dohled a přitáhne na místo širší veřejnost z blízkého okolí. Ve stejné době hledala místní komunitní zahrada nové místo, a tak vznikla oboustranně výhodná spolupráce. Komunitní zahrada, která zde působí od roku 2016, ukázala, že dané místo lze vnímat a využívat i jinak než jen jako betonové plochy s parkujícími auty. Pro zajištění bezpečnosti bylo nezbytné mít komunitní zahradu oplocenou, aby nedocházelo ke krádežím či ničení vykonané práce. Tato skutečnost byla vždy na hraně zákonů s ohledem na požadavky týkající se aktivní zóny záplavového území. V zadání soutěže byla budoucnost komunitní zahrady parku potvrzena s tím, že bude potřeba pro ni najít správné místo a její prostorové vymezení, které bude v souladu s platnou legislativou.

Velkým úspěchem a důležitým předpokladem pro fungování budoucího parku bylo dojednání možnosti prostupu skrz sousední areál na území bývalé betonárky západně od parku. Před touto domluvou se na území nacházela pouze úzká mezera vinoucí se mezi zdí betonárky a řekou, kterou se obratnější pěší uživatelé naučili využívat. V danou chvíli se jednalo o jediné možné pěší spojení



Architektonická situace projektu

podél řeky od Holešovic ke Stromovce. Do budoucna se však toto spojení stalo zcela nepostradatelným tahem, což se v plné síle ukázalo zejména při jeho uzavření kvůli realizaci stavby parku.

Tato nová prostupnost lokality podél řeky způsobila, že si jí široká veřejnost začala všimnout a projevovala o ni zájem. Otevřely se nové možnosti propojení dopravních pohybů jak v návaznosti na plánovaný park, tak ve smyslu celoměstských tras cykloprovozu. V návaznosti na úsilí městské části o vybudování parku byla zahájena příprava pro realizaci projektu páteřní cyklotrasy A1, která podpoří propojení mezi Stromovkou a ulicí Varhulíkové – dolními Holešovicemi. Přestože byla cykloprovozná v parku vítána, otevřela se díky ní nová témata související s vedením cyklotras v parcích v kontextu řeky. Rozhořela se diskuse

o tom, zda má cyklotrasa vést v komfortní šíři a provedení přímo podél řeky, anebo by měla být naopak oddálena od řeky, aby břeh mohl být ponechán v přírodě blízkém charakteru s ohledem na ochranu fauny a flory a také pro využití i pěšími návštěvníky parku. Odpovědí byl kompromis, jehož cenou byla ztráta přírodního charakteru břehu. Podél řeky povede ve zpevněném povrchu dva metry široká stezka a po jižním okraji parku bude vedena čtyři metry široká cyklostezka tak, aby zůstal střed území uvolněný pro parkové využití.

V kontextu těchto jednání a postupných příprav proběhla první participace s veřejností přímo na místě. Účast byla překvapivě vysoká a navzdory nepříznivému větrnému počasí se sešla skupina přibližně 50 lidí – rodičů s dětmi, pamětníků, zástupců místních komunitních or-

ganizací a spolků. K zájmu bezpochyby přispěla i skutečnost, že dolní Holešovice postrádají větší parkové plochy a musejí se spoléhat pouze na Stromovku, která z tohoto místa nebyla dlouhou dobu snadno dostupná. Tato participace přinesla novou energii do plánování parku a následně byly zahájeny postupné práce na přípravě architektonické soutěže, aby byl zaručen výběr kvalitního návrhu pro dané místo ve veřejném prostoru hlavního města Prahy.

Zlomovým okamžikem ve vnímání daného místa jako parku bylo odstranění většiny pozůstatků industriálního období překladiště při předání pozemků do správy městské části, aby byla zajištěna bezpečnost území, a zrušení odtahového parkoviště. Tato proměna v roce 2019 byla tak radikální, že se časem začalo zapomínat, jak vypadalo toto území na začátku procesu, a že tento stav je jen dalším krokem na cestě k přípravě městského parku. Z původně betonových ploch, na kterých často stálo množství aut, se po osetí v průběhu let stala zelená louka lákající k posezení či hrám. Recyklát z vybouraných betonových panelů byl v místě vysypán do první jednoduché cestní sítě.

V roce 2020 následovala druhá participace formou dotazníku, aby se ověřil nejen zájem o nový park, ale aby se názory budoucích návštěvníků promítly i do zadání připravované soutěže. V porovnání s rokem 2017, kdy proběhla veřejná vycházka, se radikálně změnil celkový pohled na území, upravil se způsob využití parku i očekávání jeho návštěvníků a zvětšilo a rozšířilo se spektrum uživate-



Participace veřejnosti

lů. Odstranění betonových ploch a vznik rozsáhlé nespécifikované zelené plochy zásadně ovlivnily vnímání charakteru parku, důsledná práce s lidmi bez domova včetně opakovaného úklidu podmostí zároveň značně zvýšila pocit bezpečí mezi uživateli parku.

Nyní téměř 80 % dotazovaných odpovědělo, že park vnímají jako bezpečný, a více než polovina uvedla, že po odstranění betonových ploch ho již nepovažují za zanedbané místo. Pobyt osob bez domova je však stále vnímán jako největší riziko, které by mohlo trávení volného času v parku ohrozit, několik respondentů skupinu osob bez domova či uživatelů drog explicitně napsalo do komentářů. Změna pohledu nastala také v nazírání na stávající zeleň, přes 84 % dotazovaných nyní dokonce uvedlo, že souhlasí s tvrzením, že park je jedinečný kus přírody se vzrostlými stromy uprostřed města. Návštěvníci si začali k parku budovat nový vztah a vnímat ho více pobytově, nikoli již pouze jako koridor k rychlému přesunu do cílové destinace. Někteří dotazovaní do komentářů vysloveně uvedli, že místo vnímají jako zanedbané, ale že nelze popřít, že se situace mění, a vyjádřili přání dalších úprav.

Jako další krok postupného osvojování si místa veřejností vyhlásila městská část anketu týkající se jména parku. Objevila se zajímavá pojmenování „Mokřad“, „park Josefa Bicana“ a další, nejvíce hlasů však získalo již zařazené označení „park U Vody“. S tímto novým jménem se park mohl vydat k dalším milníkům na své cestě k realizaci.

Při přípravě soutěže začala probíhat první konzultační setkání a otevíraly se první okruhy témat. Vystávala technická úskalí, která dále měla na podobu parku důležitý vliv.

Soutěž (2020–2021)

První významnou skutečností pro budoucí projednávání parku bylo umístění většiny ploch parku v aktivní zóně záplavového území, což znamená, že mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou, a jsou na ně proto kladeny vysoké bezpečnostní nároky. Zkrátka kolovaly zvěsti, že v aktivní



Situace pod mostem Barikádníků před vyklizením

zóně není možná žádná nová výstavba, výsadba ani řešení standardního mobiliáře, který je pro fungování městského parku v plné kvalitě nezbytný. Na svolaném kulatém stole se některé obavy sice potvrdily, ale nakonec panovala shoda v tom, že nová výsadba i mobiliář se nesmí stát místem zachytávání dřeva a jiných naplavenin, které by mohly vytvořit lokální přehrazení. Veškeré prvky v parku musí být hydrodynamického

tvaru, pevně spojeny se zemí a umístěny v souladu se směrem proudění velké vody. Padla i zmínka o přemnožení bobrů, která tehdy vzbudila mírné úsměvy, nicméně v současné době se toto téma stalo již reálným.

Otevřená architektonická soutěž představuje transparentní způsob, jak získat co nejkvalitnější návrh na revitalizaci veřejného prostranství. Smyslem a cílem sou-



Louka s panely (2015) v porovnání s loukou po jejich odstranění (2024)

Zdroj: Úřad městské části Praha 7

Zdroj: Úřad městské části Praha 7



Současný stav parku

těže v tomto případě bylo znovunavázání vztahu s řekou na levém vltavském břehu, posílení jedinečného charakteru parku se zachovalou stopou průmyslového provozu a využití potenciálu jednoho z mála veřejných míst v městské struktuře s rozlehlou zelenou plochou, která umožňuje volný pohyb kolem vody. Proto bylo pro zadání zvoleno motto: „Park u řeky. Divoký i udržovaný. Industriální. Holešovický. Komunitní.“ Velkým tématem v té době byla i klimatická situace měst. Městská část Praha 7 v roce 2019 vyhlásila klimatickou nouzi a zavázala se hledat opatření, která povedou ke zlepšení aktuální situace. Z tohoto pohledu byla realizace parku velkou příležitostí. Proto se do zadání dostaly požadavky, které kladly důraz na vhod-

né vegetační a terénní úpravy odpovídající materiálové a druhové řešení se zohledněním principů modrozelené infrastruktury. Podstatnou stránkou zadání byla i ekonomická udržitelnost řešení, ve chvíli zadání a průběhu řešení dosud nebylo konkrétně dořešeno financování projektu a bylo nezbytné respektovat odhadované investiční náklady na revitalizaci parku ve výši 25 mil. korun.

Aby některé věci nebyly ze strany odborné poroty podceněny, byla tato porota doplněna o odborné znalce ve specifických oblastech (záplavové území, následná údržba, posouzení vhodnosti navržených taxonů zeleně atd.), kteří se podíleli na vyhodnocení soutěžních návrhů a odborně posoudili přezkouše-



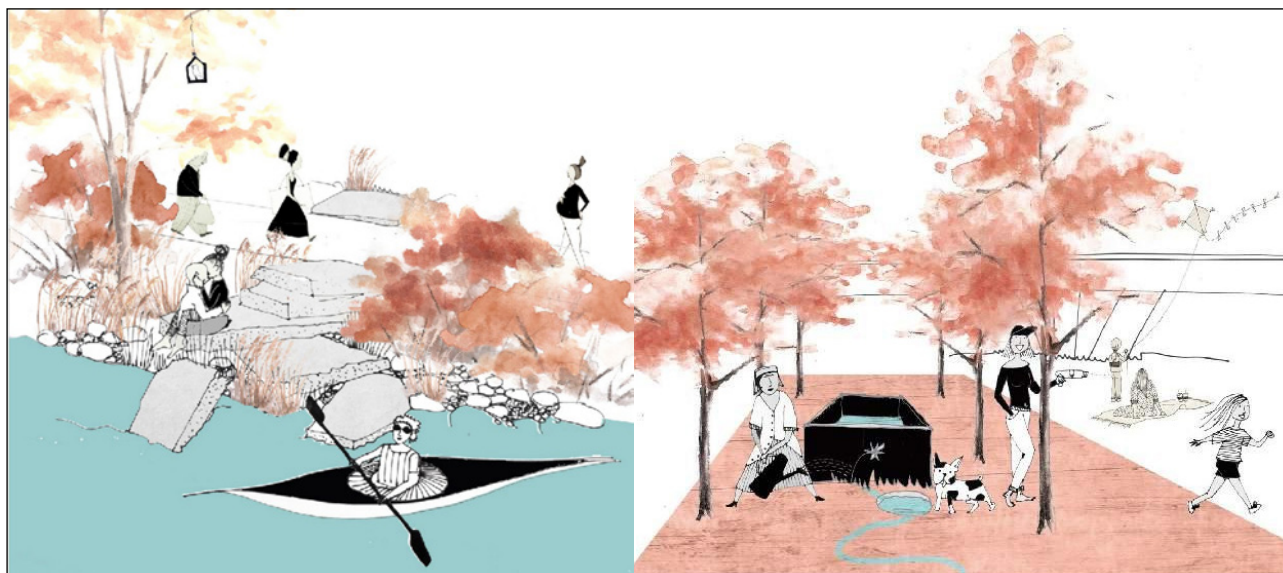
Architektonický návrh studia YYY, s. r. o.

né soutěžní návrhy. Jednalo se zejména o zástupce institucí, které se budou podílet na následném povolovacím řízení. Stanoviska dotčených orgánů a společností pak byla součástí zadání, aby na ně mohly soutěžní návrhy adekvátně reagovat.

Samotný proces architektonické soutěže proběhl relativně hladce. Do soutěže se přihlásilo 20 soutěžních návrhů, které představovaly široké spektrum názorů na dané území a řešení parku. Byly uděleny ceny za 1. a 2. místo a čtyři návrhy byly oceněny odměnou za inspirativní řešení. Vítězem a také osloveným týmem pro zpracování další fáze projektu byl zvolen ateliér YYY, s. r. o. Koncept návrhu se opírá o industriální minulost, která hraje zejména v materiálovém řešení a detailech důležitou roli, celkové řešení je založeno na jakýchsi „rozprscích“, parkových náměstích zapojených do parku paprskovitou cestní sítí. Zcela neopominutelnou roli pak hraje práce s vegetací.

Realizace všech navrhovaných myšlenek a snaha o uchování fragmentů minulosti a jakési syrovosti a nedořečenosti v budoucnu byly náročným úkolem nejen v rámci povolovacího řízení, kde jakákoli originalita je často v rozporu s nějakou normou, legislativou či požadavky na bezpečnost, ale zejména v rámci realizace, kdy se muselo hledět na čas, technickou realizovatelnost a finanční náročnost řešení.

Pořádání architektonických soutěží pro městskou část nebylo úplnou novinkou. V nedávné době před touto soutěží pořádala např. soutěž na novou radnici či řešení uličního prostoru ulice Františka Křížka. Přesto je architektonická soutěž forma zadávání veřejných zakázek, která s sebou nese mnoho témat a různých názorů na její uplatňování. Může jít např. o zcela základní otázku, zda architektonické soutěže představují objektivní přínos a zda nejsou jen zátěží pro veřejné finance, zda následné jednací řízení bez uveřejnění přespříliš nesvazuje ruce jedné či druhé straně a zda výběr na základě architektonické studie dokáže prověřit zkušenosti, kvalitu a schopnost soutěžících týmů vést takto složitou zakázku i v navazujících stupních přípravy projektu. Tyto veskrze interní diskuse



Zdroj: YYY, s. r. o.

Architektonický návrh studia YYY, s. r. o.

představují samostatný proces, který není nikdy jednoduchý ani jednoznačný a je zcela jistě důležitou kapitolou v příběhu parku, který si ponese jeho skrytí aktéři jako další z mnoha zkušeností.

Norské fondy aneb za jak dlouho je možné postavit park? (2020–2024)

Koncem roku 2020 se objevila možnost kofinancování projektu z Norských fondů z programu „Životní prostředí, ekosystémy a změna klimatu“. Podmínky této otevřené výzvy byly konkrétně nastaveny následovně: max. 26 mil. Kč, termín čerpání do 30. 4. 2024. Řeklo by se, že není nad čím váhat, avšak vyskytly se hlasy, dnes je nazýváme moudřejší, prozřetelnější či prostě zkušenější, které důrazně varovaly, ne-li dokonce odmítaly, žádost o dotaci podat. Otázka byla položena jednoduše: Je reálné povolit a postavit park za tři a půl roku? Dnes, právě s odstupem těchto tří a půl let, bychom se k tomu spíše nepřiklonili. Přestože byl v době podání žádosti vybrán zpracovatel projektové dokumentace, přestože všechny zúčastněné strany vyvinuly enormní úsilí dodržet termíny a přestože v některých momentech a skutečnostech lze mluvit o velkém štěstí, kompletní dokončení parku v dubnu 2024 se zdá být nemožné. Ale o tom až dále.

Vidina výrazné finanční podpory projektu, a tím i jeho realizovatelnosti, nakonec rozhodla, žádost byla koncem

roku 2020 podána a v květnu 2021 byla na základě rozhodnutí Ministerstva životního prostředí schválena dotace ve výši 21 mil. korun. Součástí této finanční podpory byla pro městskou část i řada povinností týkajících se komunikačního plánu. Městská část byla v tomto ohledu již připravena. Na úřadě byla v roce 2020 posílena pozice koordinátora participace a komunikace s veřejností a prezentace projektů byla v té době běžnou praxí.

Od zahájení realizace projektu byli občané Prahy 7 průběžně informováni o aktuálním dění v nově vznikajícím parku různými komunikačními kanály. Kromě webu, Facebooku a místního periodika Hobulet probíhala propagace parku také v našich školských zařízeních. Díky podpoře z Norských fondů se podařilo zrealizovat několik velmi úspěšných interaktivních seminářů v základních a mateřských školách na téma voda – o její cestě, koloběhu, úpravě, zdrojích, spotřebě, umělé úpravě krajiny a hospodaření s vodou. Proběhla i výtvarná soutěž, kdy děti základních škol v rámci tzv. projektových dnů tvořily díla na téma řeka ve městě. Jedno z vítězných děl se dokonce stalo předlohou pro oficiální logo nového parku. Pro děti z mateřských škol dále proběhlo několik divadelních představení místního divadelního spolku – interaktivní adaptace Vodnické pohádky od Karla Čapka. Všechny tyto aktivity měly dětem přiblížit problematiku vody ve městě, klimatických změn a vlivu lidských činností na životní prostředí.

Díky projektu byla uspořádána v květnu 2022 mezinárodní konference věnovaná motivu města a řeky, koncepci a rozvoji nábřeží i šetrnému přístupu k původním technickým a architektonickým prvkům v cenném přírodním prostředí. Na akci, na které byly představeny projekty české i zahraniční, se sešla řada odborníků pro oblast životního prostředí, vodního hospodářství a klimatickou problematiku, architekti a široká veřejnost.

Projektová fáze (2021)

Na proběhlou soutěž a výběr projektanta parku navazovalo jednání řízení bez uveřejnění vítěze soutěže. Pro vyjednávání bylo důležité, že podmínky pro uzavření smlouvy včetně nákladů na projekt i realizaci byly již součástí zadání soutěže.

Přesto se ani tato shoda nerodila snadno a jednalo se o přetahování mezi jistotou zadavatele a právy dodavatele. Řešenými tématy byly autorizace potřebné k povolení a realizaci parku, ale také vyvážené nastavení smlouvy a termínů realizace, které byly zásadně ovlivněny termíny dotace z Norských fondů. Lze přiznat, že nastavení termínů bylo ve vztahu k dodavateli velmi tvrdé, avšak v případě, že by tyto termíny nebyly dodrženy, musela by se celá dotace vracet. Škoda městské části by byla v tomto případě vysoká.



Vlečka protínající park

Aby bylo ze strany investora možné podchytit všechny technické aspekty řešení a předejít budoucímu zdržení projektu, byl pro celou tuto fázi uzavřen smluvní vztah na konzultační služby s předsedou poroty, architektem a krajinným architektem, jehož zkušenosti s realizacemi parků byly pro průběh projektu velmi přínosné. Realizace parku byla v té době pro městskou část poměrně nová a s ohledem na uvedené limity projektu bylo toto řešení logické a ve finále pomocné i pro projektanty parku.

Součástí zadání byl také požadavek na návrh etapizace funkčního rozdělení projektu na stavební objekty a vegetaci s pojmenováním všech prvků a příslušných profesí, aby v následující etapě mohly být tyto části řešeny a povolovány samostatně. To byl důležitý aspekt zadání, protože již v tuto chvíli byl znám hrubý harmonogram a bylo zřejmé, že termíny budou napjaté. Možnost rozdělit projekt na různé samostatné části mohl zajistit urychlení povolování projektu, případně řešit dílčí zádrhele jednotlivých částí. Vzhledem k běžícímu projektu proběhla konzultace projektu a představení návrhu ve fázi aktualizace studie veřejnosti v době letních

prázdnin. I přesto se jí zúčastnilo zhruba 20 účastníků, kteří měli nejen možnost se s projektem seznámit, ale vznášet i podněty týkající se vybavenosti parku, zeleně či cestní sítě, které byly v dalších fázích do projektu zapracovány.

Až po této, spíše přátelsky laděné, akci následovalo skutečné bojiště v podobě přípravy projektu na povolení a projednání se všemi dotčenými orgány státní správy a dalšími hlavními aktéry v území. Než bude příběh pokračovat dál, je čas udělat malou odbočku, která se však pro další vývoj ukáže jako kritická.

Vlastník sousedního pozemku

Území parku protínají staré nefunkční koleje. A to je celý příběh, který se ovšem dále bude rozvíjet do netušených rozměrů. Koleje jako takové mají v parku své místo, jedná se o relikv předcházejících dob, který je architektonickým návrhem respektován, a stal se jedním z motivů nově vznikajícího parku jako memento jeho industriální minulosti, jež určuje jeho současný charakter. Samotné koleje leží na pozemcích svěřených

do správy městské části Praha 7 a částečně na pozemcích správce vodního toku. Patří k historické vlečce, jejíž provoz byl zrušen v roce 2015 na žádost společnosti, která je vlastníkem Přístavu Holešovice, do něhož vlečka na konci své existence ústila. V roce 2021 byla rozebrána část vlečky, která byla v majetku Správy železnic a kterou byla tato vlečka napojena na drážní síť. Pozemky v místě tohoto napojení byly terénně upraveny pro potřeby sousedního developmentu. Od této doby se již jedná o koleje položené na pozemku bez jejich napojení na jakoukoli železniční síť.

Se znalostí těchto informací městská část zahájila jednání se společností, která se označuje za vlastníka vlečky, již v době přípravy architektonické soutěže. V rámci soutěže pak bylo jednou z příloh také vyjádření této společnosti k připravované soutěži, v němž společnost potvrdila potřebu zachování vlečky pro případné budoucí využití. Pro soutěžící, stejně jako pro městskou část, byl toto vstupní požadavek, který projekt bude respektovat. V průběhu projednávání projektu městská část pokračovala v započatém jednání s touto společností, kde byl projekt společnosti představen, a byla vysvětlena konkrétní technická řešení přechodů přes nefunkční koleje tak, aby byla umožněna průjezdnost po těchto kolejích, pokud by byl někdy v budoucnu provoz obnoven. Tato dohoda měla být ukotvena i v memorandu, které bylo v té době připravováno. Následně však přestala tato společnost na opakované výzvy reagovat a memorandum nakonec uzavřeno nebylo. Projekt však pokračoval plynule dál.

Povolování projektu (2021–2023)

Dle uzavřené smlouvy s dodavatelem bylo na vypracování projektové dokumentace, zajištění a zapracování vyjádření dotčených orgánů státní správy a zajištění kladného rozhodnutí stavebního úřadu osm měsíců. To se zdá jako dlouhá doba, nicméně s odstupem času v prostředí v centru města to zcela objektivně bylo nedostatečné. K projektu se vyjadřuje řada institucí, přičemž každá má jasný názor, co má řešené území splňovat, a více než často zasahují do

návrhu způsobem, jenž je z autorského pohledu nepřiměřený. Architekt se v ten moment stává, jak se trefně vyjádřila architektka Rapsová, „advokátem vize projektu“, za kterou je stále dokola potřeba bojovat na mnoha frontách. Tento boj v sobě nese velká rizika a urputné bránění vize bez ochoty ke kompromisům a pochopení druhé strany může být nejen nebezpečné, ale hlavně velice zdlouhavé. V momentě, kdy čas je pro investora cennější komodita snad i než samotná vize parku, je potřeba být spíše citlivý vyjednaváč než válečník. Bohužel se reálně potvrdily obavy ohledně projednávání stavby v aktivní zóně záplavového území. Zajištění stanoviska správce vodního toku se přes veškerá úsilí a účast městské části Praha 7 protáhlo na sedm měsíců. A to navzdory skutečnosti, že všechny zúčastněné strany musely prokázat hodně dobré vůle, což jim slouží ke cti. Samotný proces získání stanoviska spíše poukázal na systémové nastavení, které při přílišné přísnosti nepřipouští v aktivní zóně záplavového území ani mlatové cesty či levandule, které lze terminologicky zařadit mezi keře, přestože se fakticky nemohou stát překážkou povodni.

Následné povolení projektu na stavebním úřadu už proběhlo hladce a v září roku 2022 bylo vydané společné územní rozhodnutí a stavební povolení, jemuž byla v listopadu vyznačena právní moc.

Z poklidné vody se však ozval vlastník přístavu, jenž se prohlašuje i za vlastníka vlečky, a přihlásil se jako opomenutý účastník. V podaném odvolání požadoval nezasahovat do vlečky jakožto drážní stavby vysokého významu se zachováním ochranného pásma 30 m, které by zjednodušeně řečeno znemožnilo realizaci parku. Toto odvolání bylo vyhodnoceno jako opožděné a právní moc rozhodnutí zůstala. Jednalo se však o první sněhovou kouli, která, ač zprvu malá, začala na sebe nabírat žaloby, odvolání, kasační stížnosti a v době realizace parku se z ní stala hotová lavina, která všem, kdo usilovali o vytvoření veřejného parku v dolních Holešovicích, nedávala spát. Některá řízení stále probíhají, proto se tento článek tomuto tématu bude věnovat pouze okrajově, ačkoli množství hodin nad tím strávených je nebetýcné.

Projektová fáze přípravy prováděcí dokumentace byla výrazně urychlena. Na podporu kontroly technické stránky projektu, harmonogramu i ve vztahu k následné realizaci byl již v této fázi zasloužen technický dozor stavby, který měl proces přípravy a realizace parku hlídat. Termín dodání prováděcí dokumentace byl nakonec dodržen a mohl se začít soutěžit zhotovitel, aniž by v tuto chvíli hrozilo nějaké dramatické zpoždění. Za zmínku stojí pouze rozdělení projektu na část osvětlení a elektroinstalací z důvodu zpoždění subdodávky projekčních prací. Samostatné řešení si vyžádalo nové napojení parku od mostu Barikádníků, které v projektu nebylo zapracováno a v této fázi představovalo narušení procesu a termínů celého parku.

Výběr zhotovitele 2022–2023

Abychom navýšili šance na uzavření veřejné zakázky na zhotovitele parku, proběhlo předběžné oznámení půl roku před samotným vyhlášením. V prosinci 2022 pak byla oficiálně zveřejněna výzva k podání nabídek na zhotovitele parku. Zadání bylo formulováno znovu, zejména s ohledem na termíny realizace a skutečnost, že realizovaný park leží v aktivní zóně záplavového území s pracemi i na říčním břehu. Nad rámec uvedeného byla již v této fázi požadována alespoň částečná prostupnost parku pro veřejnost i v průběhu realizace, pokud to nebude s ohledem na bezpečnost aktuálních fází vyloučeno. Technická a kvalifikační kritéria měla tři hlavní body – reference realizace parku o velikosti min. 10 mil. Kč bez DPH, realizace pracující s povrchy, které jsou řešeny v parku U Vody, a reference realizace břehových úprav ve veřejném prostoru se zásahem do říčního koryta. S ohledem na poměrně široká kvalifikační kritéria byla hodnotícím kritériem ekonomické výhodnosti nabídky jen nejnižší nabídková cena. Prověřovali a konzultovali jsme i jiné možnosti zadání veřejné zakázky, všechna však ztroskotala na větší časové náročnosti, kterou nebylo možné s ohledem na termíny Norských fondů připustit. Lhůta na podání nabídek byla stanovena na druhou polovinu ledna 2023.

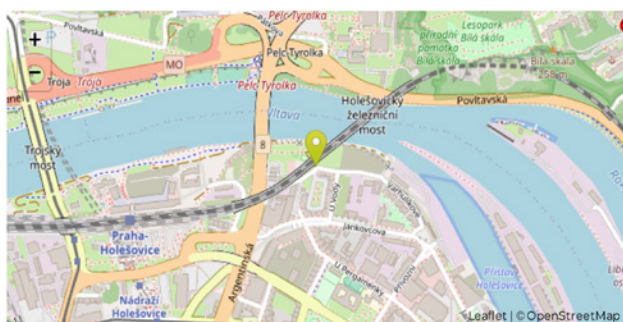
Jak už to tak chodí, před koncem této lhůty začaly chodit dotazy a každý do-

taz, který by mohl mít vliv na pořadí nabídek a zasahoval do výkazu výměr, znamenal prodloužení lhůty. S každým blížícím se koncem lhůty jsme trnuli, zda na nás ve schránce nečeká nový dotaz. Lhůty byly postupně posouvány až do první poloviny března 2023, tedy téměř o dva měsíce později, než bylo plánováno. Dle zadaného klíče byl z pěti přihlášených týmů vybrán zhotovitel. Tím však příběh výběru zhotovitele neskončil, neboť v lhůtě určené pro podání případných námitek dorazila námitka proti rozhodnutí o výběru dodavatele ze strany nevybraného účastníka výběrového řízení. To byla situace, kterou si nikdo nepřál, neboť neměla dobré východisko. V případě, že bychom námitku potvrdili, případný vyloučený účastník by se mohl odvolat k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Obdobná situace by mohla nastat, kdybychom námitku zamítli. V obou případech by to znamenalo zdržení, které by nebylo v souladu s udržitelností projektu a nebylo by jej možné v průběhu realizace dohnat. Nezbývalo než námitku zpracovat s co největší péčí a doufat, že toto vypořádání bude dostatečné.

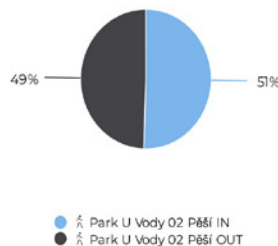
Samotný obsah námítky prohluboval nejistoty, které ohledně projektu panovaly. Mimo rozporování technické kvalifikace týkající se povrchů, které se dalo snadno potvrdit, či vyvrátit, bylo upozorněno i na rozpor referenční stavby zasahující do říčního koryta, které už bylo komplikovanější, protože byl založen více na výkladu jednotlivých slov než smyslu reference. Při hodně přísném výkladu by mohla dopadnout situace tak, že by nebyl vyloučen jen napadený účastník, ale i všichni ostatní. Na závěr námítky je pak uváděn přímý vztah vybraného zhotovitele ke společnosti, kterou prokazuje zhotovitel svou kvalifikaci a která má shodného jednatele. U této společnosti pak námitka poukazuje na značnou pochybnost a na fakt, že tato společnost zřídka realizuje plnění řádně a odborně, v požadované kvalitě a termínech. To následně dokládá skutečností, že tato společnost je běžně vylučována z účasti ve veřejných zakázkách s odkazem na § 48 odst. 5 písm. a) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, jelikož se dopustila závažných a opakovaných pochybení při plnění dřívějšího smluvního vztahu se

1. červen 2022 → 30. červen 2022

Lokalita

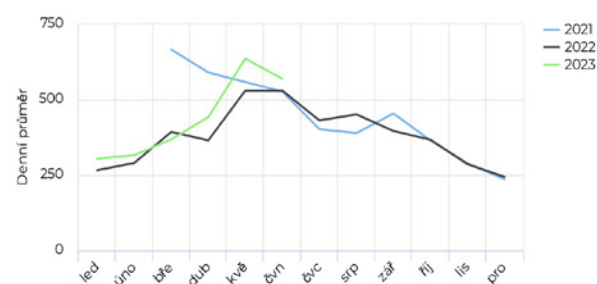


Podíl směrů



Meziroční srovnání - Měsíce

01.01.2020 → 03.08.2023



Denní průměr

530 **+4,7%**

Porovnáváno s: 02.06.2021 → 01.07.2021

Denní maximum

823

středa
22. čvn 2022

Denní průměr - mimo víkend

01.01.2023 → 03.08.2023

Denní průměr

431 **+5,7%**

Porovnáváno s: 02.01.2022 → 04.08.2022

Denní průměr - dny víkendu

01.01.2023 → 03.08.2023

Denní průměr

437 **+11,2%**

Porovnáváno s: 02.01.2022 → 04.08.2022

Zdroj: Úřad městské části Praha 7

Monitoring návštěvnosti parku

zadavatelem, která vedla k předčasnému ukončení smluvního vztahu.

Všechny námítky byly podrobně vyhodnoceny a zdokumentovány, rozporované reference byly navštíveny, bylo komunikováno se stavebníky těchto akcí a byly doplněny veškeré relevantní podklady potvrzující danou referenci. Ohledně propojení společností bylo konstatováno, že propojení předmětných společností samo o sobě nezakládá žádný zákonný důvod pro vyloučení vybraného dodavatele. Uvedená pochybení neaplnovala podmínky dané zákonem, které by ospravedlnily vyloučení tohoto účastníka.

Na závěr lze říct, že námítky byly odmítnuty. Následovalo deset dní obav, zda nedojde k návrhu na zahájení řízení o přezkoumání úkonů zadavatele u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, který by znamenal konec nadějí na realizaci parku v potřebných termínech. Navzdory tomu, že návrh na zahájení řízení o přezkoumání úkonů zadavatele u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže podán nebyl, jednalo se o varování, že průběh realizace a smluvních vztahů

má být řešen s velkou péčí. K uzavření smlouvy se zhotovitelem došlo v druhém půlce dubna, opět se značným zpožděním oproti průběžným plánům.

Realizace 2023–2024

Realizace měla být zahájena předáním staveniště, které proběhlo v květnu 2023. Fakticky však byly práce v parku zahájeny o dva měsíce později. I přes opakované apely městské části bohužel ze smlouvy nevyplývala žádná možnost, jak zhotovitele přimět k činnosti. Jediné sankce byly navázány na termín dokončení stavby, které však zhotovitel opakovaně potvrzoval, dokládal aktualizovaným harmonogramem a argumentoval zahájeným procesem stavby, jenž má svoje kroky, které však nejsou vidět. Nespokojenost s realizací stavby projevovala i veřejnost, která opakovaně reklamovala, že se na stavbě nic neděje, přestože je staveniště oplocené. V té době byl park již velmi oblíbený, což dokazuje návštěvnost parku, která v letních měsících dosahovala i více než 500 návštěvníků denně. Ve smlouvě se požadovaná minimální prostupnost parku

v průběhu realizace ukázala jako velmi důležitá, nicméně i navzdory zajištění této prostupnosti docházelo k pronikání veřejnosti na staveniště a narušování stavby. Ničení součástí zajištění staveniště bylo na denním pořádku a znamenalo pro stavbu značné výdaje nad rámec předpokládaných nákladů. Tato společenská nezodpovědnost bohužel způsobovala škodu i pro veřejnost samotnou, protože opět komplikovala realizaci stavby a dodržování stanovených termínů.

Koncem července 2023, krátce poté, co se stavební práce konečně rozběhly, v datové schránce městské části nečekaně přistálo předběžné opatření soudu, kterým bylo přikázáno stavbu jako celek zastavit. Návrh na vydání předběžného opatření, spolu s tzv. žalobou z rušené držby, byl podán vlastníkem sousedních pozemků, o kterém již byla řeč. Důvodem podané žaloby byla dle souseda opět snaha ochránit funkčnost zmiňované, dlouhodobě nefungující, železniční vlečky, která se nachází v prostoru budoucího parku U Vody.

Proti předběžnému opatření bylo městskou částí podáno odvolání, které bylo naštěstí úspěšné. Po litém boji právníků, kteří se na sklonku léta potili v soudní síni možná více než pracovníci na stavbě, městská část vyhrála i ve věci samotné a žaloba z rušené držby byla pravomocně zamítnuta. Důvodem pro zamítnutí byl ve výsledku právní závěr soudu, že bývalá vlečka je věcí movitou. A jelikož příslušnou žalobou se lze domáhat výlučně ochrany věci nemovité před stavební činností, nemohla být úspěšná. Soused se ovšem nevzdává ani v současné době a vede soudní řízení další, v nichž se domáhá zrušení pravomocného společného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro park U Vody.

Podstata všech těchto soudních sporů je poměrně nesmyslná, když bývalá vlečka již obnovena být nemůže a je v takovém technickém stavu, že by bez kompletní výměny všech částí pravděpodobně železniční provoz ani neunesla. Současně je zajímavé, že byt nemá soused žádný relevantní doklad o vlastnictví bývalé vlečky (sám ji nepostavil a nemá k dispozici např. kupní smlouvu, jejímž předmětem by tato vlečka byla) a nemá ani žádnou smlouvu či věcné břemeno, které by jej opravňovalo mít vlečku na pozemku městské části umístěnou, je prozatím správními úřady i soudy brán jako účastník řízení a má možnost napadat projekt,

jenž je mnohonásobně hodnotnější než předmětná vlečka. Tato soudní řízení stále probíhají. Doufáme, že pro městskou část dopadnou rovněž úspěšně.

K dnešnímu datu 12. března 2024 je stavba v plném proudu. Cyklostezka i stezka kolem řeky jsou téměř dokončeny. I park jako takový se značně posunul, jarní zelení prosvítá nová cestní síť, workoutové hřiště, chystá se nová výsadba. S přicházejícím teplejším počasím se opět zvyšuje tlak veřejnosti na možnost park užívat. I z toho důvodu je jedním z hlavních aktuálních cílů otevřít průchodnost a realizovanou část parku pro veřejnost při splnění všech legislativních podmínek, zejména s ohledem na návštěvníky parku a probíhající stavební práce. Připravuje se i prohlídka stavby pro veřejnost, aby občané měli co nejvíce informací a omezilo se nezákonné pronikání osob na stavenišť, které způsobuje nemalé škody.

Je začátek roku 2024, tedy uplynulo téměř desetiletí od zahájení příprav na realizaci nového parku. To je vskutku dlouhá doba, a přesto park dosud není hotov. Doufáme, že tento článek vnese trochu pochopení do procesu, který má mnoho vrstev, podílí se na něm mnoho aktérů a na cestě k realizaci čeká mnoho často překvapivých překážek. Věříme, že tento příběh bude mít šťastný konec, ačkoli ani v tuto chvíli ještě není vyhráno.



PARK U VODY

Norway grants STÁTNÍ FOND ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ČESKÉ REPUBLIKY PRAHA PRA 001 PRA 002 PRA 003 PRA 004 PRA 005 PRA 006 PRA 007 PRA 008 PRA 009 PRA 010 PRA 011 PRA 012 PRA 013 PRA 014 PRA 015 PRA 016 PRA 017 PRA 018 PRA 019 PRA 020 PRA 021 PRA 022 PRA 023 PRA 024 PRA 025 PRA 026 PRA 027 PRA 028 PRA 029 PRA 030 PRA 031 PRA 032 PRA 033 PRA 034 PRA 035 PRA 036 PRA 037 PRA 038 PRA 039 PRA 040 PRA 041 PRA 042 PRA 043 PRA 044 PRA 045 PRA 046 PRA 047 PRA 048 PRA 049 PRA 050 PRA 051 PRA 052 PRA 053 PRA 054 PRA 055 PRA 056 PRA 057 PRA 058 PRA 059 PRA 060 PRA 061 PRA 062 PRA 063 PRA 064 PRA 065 PRA 066 PRA 067 PRA 068 PRA 069 PRA 070 PRA 071 PRA 072 PRA 073 PRA 074 PRA 075 PRA 076 PRA 077 PRA 078 PRA 079 PRA 080 PRA 081 PRA 082 PRA 083 PRA 084 PRA 085 PRA 086 PRA 087 PRA 088 PRA 089 PRA 090 PRA 091 PRA 092 PRA 093 PRA 094 PRA 095 PRA 096 PRA 097 PRA 098 PRA 099 PRA 100

Park U Vody: realizace 2023–2024 (není dokončeno)

Projektant: YYYYY, s. r. o.

Zhotovitel: Environmental Building, a. s.

Projekt byl podpořen účelovou dotací z magistrátu hl. m. Prahy a grantem z Norských fondů. Financováno z Fondů EHP a Norska 2014–2021 – program CZ-ENVIRONMENT.

*Ing. arch. Tomáš Richtř
Oddělení rozvoje urbanismu,
architektury a veřejného prostoru
Odbor rozvoje a péče o veřejný prostor
Úřad městské části Praha 7*

ENGLISH ABSTRACT

The Background Story of the Park by the Water, by Tomáš Richtř

The year is 2015. We are in the Prague 7 district in an area that resembles a public space only with the greatest amount of imagination. A place to be avoided, bounded by a high flood barrier and rusty fencing. Most of the area along the river is composed of concrete panels with parked cars, decaying remnants of the industrial period and neglected greenery. The amount of litter and strange individuals hanging around the bridge structures evidently prevent visitors from coming. The site is impenetrable and closed off by the port's technical structures on one side and a concrete plant on the other. Truly a place ideal for a future city park.