

# Masarykovo nádraží/Penta: (trojitá) šance pro Prahu



Author: Petr Bým | Published: 06.05.2016

Velkorysý projekt, jemuž se u nás může přirovnat jen passerovské BB Centrum, má zatím okem laika pouhé obrysy, pro odborníky ovšem dostatečné. Tzv. master plan, který je dílem ateliéru Zaha Hadid Architects, počítá na ploše 22 hektarů s osmi budovami - třemi v ulici na Florenci, s jednou „za kolejemi“ na spojnici ulici Hyberská a Opletalova a čtyřmi za magistrálou, kde by mělo vzniknout nové náměstí jako středobod celého Central Business District. „Takto se označují lokality, kde je koncentrováno více než 100 000 metrů čtverečních kanceláří. My jich tady budeme mít nejméně 150 tisíc,“ zkonstatoval Marek Dospiva, šéf Penty.

Významným a u nás zatím nevidaným prvkem projektu je přemostění kolejiště na úrovni Opletalovy ulice, jemuž podle železničářů žádné technické překážky nebrání. Optickou dominantou lokality směrem k centru města pak má být zlatá věž, inspirovaná jak železnicí, tak tradičním vnímáním české metropole jako města zlatého a stověžatého.

Urbanistické řešení celé rozlehlé lokality je tedy naplánováno, byť leccos se ještě bude měnit. Každopádně by developer první etapu projektu (budovy Na Florenci) rád dokončil do roku 2019, druhou a následnou závěrečnou do roku 2023. Počátky projektu sahají až do roku 2004. Počítá se s náklady ve výši 6,5 miliardy korun.

## Šance první: architektura

„My jsme pro stromy neviděli les. Oči nám otevřela právě Zaha Hadid,“ říká Marek Dospiva. On i Penta a spolu s nimi čeští architekti totiž z celé lokality (a pozemků, které tu Penta vlastní) vnímali především ulici Na Florenci, tedy prostor podél kolejiště Masarykova nádraží proti už stojícímu Florentinu. Území za magistrálou bylo přitom považováno za druhořadé, méně slibné a málo atraktivní, právě kvůli permanentně vysoce zatížené dopravní tepně. „Chceme to roztržené území spojit,“ vyjádřil se na tiskové konferenci Craig Kiner z ateliéru Zaha Hadid Architects. Právě jeho protagonistka, dnes už bohužel zesnulá (zemřela dva dny poté, co byl projekt schválen), označila karlínskou část lokality za klíčovou.

Z obsahu projevu šéfa Penty na tiskové konferenci, který byl bez výhrad věnován pouze a jenom architektonické podobě budoucí nové čtvrti, stejně jako přítomnost architektů z ateliéru Zaha Hadid i Jakuba Ciglera (ten bude „lokálním“ architektem projektu), je snad známkou toho, že český development začíná architekturu vnímat jako podstatnou část své práce. A nutno dodat a ocenit, že právě společnost

Penta jako jedna z mála při představování svých projektů standardně prezentuje i autory jejich podoby.

## Šance druhá: jiné vnímání výstavby (a developmentu)

Veřejné prezentace projektu se zúčastnila nejen primátorka. Na místě byly i špičky zainteresovaných městských částí, pražských památkářů, Českých drah i SŽDC a v neposlední řadě i šéf IPRu. To by mohlo naznačovat, že pražská komunální politika vůči projektu a privátní výstavbě obecně zaujala trochu jiný postoj - a všechna povolovací řízení by mohla proběhnout v termínech alespoň únosných.

Penta počítá s tím, že zaberou dva roky a stavební realizace první etapy 1,5 roku, takže první nájemníci by se do budov Na Florenci mohli stěhovat už v roce 2019. Je otázkou, zda-li tento odhad není příliš optimistický. Bez ohledu na tradiční průběh realizace jakýchkoli větších staveb u nás je zvláště v případě tak velkého a navýsost městotvorného počínu třeba počítat s bouřlivou veřejnou diskusí a následně procesem, v němž bude využito všech možných právních i neprávních institutů a instrumentů, které budou realizaci projektu bránit.

Město, IPR i městské části budou mít výjimečnou příležitost dokázat, že rozvoji města nebrání, v lepším případě, že smysluplné projekty podporují - když už Praha nemá energii a kreativitu na projekty vlastní. Přítomnost městských celebrit na veřejné prezentaci v tomto ohledu vzbuzuje naděje. Možná v Praze přestane být „developer“ sprosté slovo. Ale přehnaný optimismus asi není na místě. Leccos naznačil už první novinářský dotaz na zmiňované tiskové konferenci: Jaká dopravní omezení stavba přinese?

## Šance největší: nová metropole

Regenerace, transformace a integrace rozlehlé, významné, ale dnes nepříliš vábné lokality. Využití výjimečnosti dopravního uzlu Florenc, kde se stýkají doprava automobilová (včetně autobusového nádraží), železniční (v podobě dvou největších pražských nádraží), dvě linie metra a řada tramvajových linek - což vše by mohlo korunovat přímý železniční spoj na letiště. Vznik nového městského centra, spojeného přes Náměstí Republiky s historickým středem města, vedle toho propojení Karlína, Žižkova a Nového Města a také dvou nejvýznamnějších pražských nádraží. Příležitost dát Praze skutečně světovou architekturu, která jí - s výjimkou Tančícího domu - zoufale schází. Alespoň trochu zmenšit bariéru v podobě magistrály, která celou lokalitu rozděluje. Otevření prostoru pro realizaci dalších nádražních projektů: Bubny, Žižkov a Smíchov. A úplně na okraj - také možnost realizovat zatím spíše fantaskní ideu na vytvoření pražské „muzejní“ stezky od NM, přes muzea vojenské a železniční pod Vítkovem až k městskému muzeu pod magistrálou.

Příležitostí, šancí, nadějí a možností zkrátka projekt Central Business District nabízí bezpočet. „Přístupujeme k projektu s velkou pokorou,“ říká Marek Dospiva. K tomu bude nutné přidat ještě hodně energie a ještě více trpělivosti.

PS. Pražská primátorka oznámila, že PSP by měly být schváleny ještě tento měsíc. Pražské stavební úřady by tak mohly projekt posuzovat podle smysluplnějších pravidel než jsou ta celorepubliková. Pokud ovšem novela stavebního zákona pražskou stavební legislativu nezruší.

---

06.05.2016 08:24, Petr Bým