



**CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA
PRAHA 3 – ŽIŽKOV**

**HODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU
NA KRAJINNÝ RÁZ**

Duben 2026

Centrum Nového Žižkova, Praha 3 – Žižkov

Hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz

ZADAL:

Central Group 36. investiční s.r.o.
Na Strži 1702/65
140 00 Praha 4

ZPRACOVAL:

ATEM – Ateliér ekologických modelů, s. r. o.
Roztylská 1860/1
148 00 Praha 4
e-mail: atem@atem.cz
tel.: 241 494 425

ODPOVĚDNÝ ZHOTOVITEL:

Mgr. Radek Jareš

SPOLUPRÁCE:

Mgr. Markéta Růžicková
Bc. Kateřina Dunovská

Duben 2026

O B S A H

Ú V O D	4
1. Použitá metodika a podklady	5
2. Legislativa.....	7
3. Použitá terminologie	8
4. Popis hodnoceného záměru	10
5. Oblast krajinného rázu	17
6. Dotčený krajinný prostor (DoKP) a viditelnost	21
7. Přírodní charakteristika území a její znaky, ochrana přírody	23
8. Kulturně-historická charakteristika území a její znaky	26
9. Estetické hodnoty, prostorové vztahy, harmonie v území.....	30
9.1. Hodnocení estetické hodnoty krajiny pomocí indikátorů.....	30
10. Vyhodnocení vlivů záměru	35
10.1. Přírodní charakteristika	35
10.2. Kulturně-historická charakteristika	35
10.3. Estetické hodnoty, prostorové vztahy, harmonie	37
10.4. Vizuální uplatnění objektů záměru	39
Z Á V Ě R	42

Ú V O D

Hodnocení vlivu záměru „Centrum Nového Žižkova“ na krajinný ráz podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je zpracováno jako samostatná studie, která je přílohou Oznámení záměru dle zákona č. 100/2001 Sb. a slouží také jako podklad pro rozhodnutí orgánu ochrany přírody dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., popř. může být studie použita k dalším souvisejícím účelům.

Cílem této studie je vyhodnocení vlivu záměru a změny využití území v rámci realizace investičního záměru z hlediska zásahu do krajinného rázu.

1. Použitá metodika a podklady

Hodnocení vlivů investičního záměru na krajinný ráz vychází z metodického postupu „Posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz, tzv. metody prostorové a charakterové diferenciací území“ autorů I. Vorla, R. Bukáčka, P. Matějky, M. Culka a P. Skleničky. Metodika používá postupy aplikované v architektonických a krajinářských návrzích, využívá objektivních kroků hodnocení a všeobecně přijímaných soudů. Metoda posouzení vlivu záměrů na krajinný ráz vychází z principu ochrany charakteristik, znaků a hodnot krajinného rázu, jak jsou stanoveny zákonem. Tyto hodnoty jsou výraznými atributy přírodní, kulturní a estetické kvality krajiny. Při ochraně krajinného rázu se předchází vlivům, které by mohly znaky poškodit či zničit, být s nimi v nesouladu nebo nevhodném konfliktu a tím kvality krajiny snižovat. Metodika hodnocení spočívá v analýze celkového komplexního vlivu a stanovení dílčích, samostatně řešitelných kroků. Metodika dovoluje určitou subjektivitu hodnocení rozčlenit na řadu drobných objektivizovatelných rozhodnutí a tím nepřesnosti a odchylky, které by mohly pramenit z více či méně subjektivních hodnocení, eliminovat. V rámci analýzy celkového vlivu záměru na krajinný ráz se standardně provádí:

- prostorová a charakterová diferenciací – rozložení území na krajinně homogenní části – oblasti krajinného rázu a místa krajinného rázu
- identifikace znaků a hodnot definovaných zákonem 114/1192 Sb., tj. přírodní, kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu v definovaných oblastech a místech krajinného rázu
- posouzení míry vlivu navrhovaného záměru na identifikované znaky a hodnoty

Hodnocení vlivů na krajinný ráz probíhá v následujících krocích:

- popis navrhovaného záměru (stavby nebo využití území)
- vymezení potenciálně dotčeného krajinného prostoru (PDoKP)
- vymezení oblastí a míst krajinného rázu
- identifikace znaků a hodnot přírodní, kulturní a historické charakteristiky
- posouzení míry vlivu záměru na identifikované znaky a hodnoty
- určení únosnosti zjištěné míry vlivu

Pro celkové posouzení míry zásahu záměru do krajinného rázu je nutné vyhodnotit jak stav krajiny v daném území, tak vliv záměru na pohledové charakteristiky. Při hodnocení se nejprve určuje, zda ráz krajiny v prostoru dotčeném vlivem záměru obsahuje znaky přírodní, kulturní a historické charakteristiky krajiny estetické hodnoty, které mají vysoký, jedinečný nebo neopakovatelný význam. Pokud jsou přítomny znaky jedinečného a neopakovatelného významu, hodnotí se, zda zásah do těchto charakteristik je nepříznivý nebo nepřijatelný, do jaké míry dojde ke změně

estetických hodnot krajiny a k poškození jejích hodnot. Dále se v rámci hodnocení určuje, zda záměr podstatným způsobem ovlivní krajinná panoramata a zda bude zasahovat do cenných scenerií nebo krajinných vedut.

Výsledkem posouzení je závěr o míře závažnosti a přijatelnosti zásahů navrhovaného záměru do:

- přírodní, kulturní nebo historické charakteristiky
- přírodních a estetických hodnot
- významných krajinných prvků (VKP)
- zvláště chráněných území (ZCHÚ)
- kulturních dominant
- harmonického měřítka a vztahů

Vyjma výše charakterizovaného metodického postupu byly jako další podklady využity základní a tematické mapy, územně plánovací podklady, digitální geografická data, poznatky učiněné terénním šetřením, odborná literatura, data zveřejněná na internetu a podklady zadavatele.

2. Legislativa

Zákon č. 114 /1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, stanoví v odst. (1) § 12:

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.“

Dále zákon stanoví, že k umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

K ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který není zvláště chráněn podle části třetí tohoto zákona, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území. Dle zákona se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Dané území se nachází v zastavěném území stanoveném územním plánem.

3. Použitá terminologie

V textu může být pracováno s následujícími charakterizovanými pojmy (dle Vorel a kol.):

- **estetická hodnota krajiny** je vyjádřením přírodních a kulturních hodnot, harmonického měřítka a vztahů v krajině; předpokladem vzniku estetické hodnoty jsou subjektivní vlastnosti pozorovatele, objektivní okolnosti pozorování a objektivní vlastnosti krajiny (skladba a formy prostorů, konfigurace prvků, struktura složek).
- **harmonické měřítko krajiny** vyjadřuje takové členění krajiny, které odpovídá harmonickému vztahu činností člověka a přírodního prostředí; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků.
- **harmonické vztahy v krajině** vyjadřují soulad činností člověka a přírodního prostředí (absence rušivých jevů), trvalou udržitelnost užívání krajiny, harmonický soulad jednotlivých prvků krajinné scény.
- **historická charakteristika krajinného rázu** je specifickou součástí kulturní charakteristiky a spočívá v souvislostech kulturních a přírodních charakteristik oblasti či místa; historická charakteristika je klíčová pro pochopení logiky vztahů mezi přírodními vlastnostmi krajiny, jejím využíváním vzhledem k jejich trvalé (dlouhodobé) udržitelnosti; může nést stopy významných historických událostí.
- **kulturní charakteristika krajinného rázu** je dána způsobem využívání přírodních zdrojů člověkem a stopami, které v krajině zanechal.
- **krajinná scéna** – při pozorování z různých míst krajiny vnímáme tzv. krajinnou scénu; krajinnou scénu vnímáme staticky (např. jako pohled z významného bodu krajiny) nebo dynamicky (jako sled pohledů z různých míst trasy průchodu krajinou); krajinná scéna je nositelem estetických hodnot, tkvících v prostorovém uspořádání, v neopakovatelnosti a jedinečnosti panoramat, v harmonickém měřítku a v harmonických vztazích krajiny.
- **krajinná scénérie** – dílčí prostory a partie krajiny vytvářejí v krajinné scéně odlišné a specifické krajinné scénérie.
- **krajinná složka** je relativně homogenní ekologická jednotka, je souhrnem prvků uvnitř krajiny, má jednotný projev a vyznačuje se stejnou funkcí; velikostí relevantní krajinnému měřítku.
- **krajinný prvek** je skladebnou jednotkou krajinné složky. Je buď přírodní, nebo umělý.
- **místo krajinného rázu** je část krajiny relativně homogenní z hlediska přírodních, kulturních a historických charakteristik a výskytu estetických a přírodních hodnot, které odlišují místo krajinného rázu od jiných míst krajinného rázu. Je nejmenším hodnoceným prostorem; jedná se zpravidla o vizuálně vymezený krajinný prostor, který je pohledově spojitý z většiny pozorovacích stanovišť, nebo o území typické díky své výrazné charakterové odlišnosti.
- **oblast krajinného rázu** představuje krajinný celek s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou odrážející se v souboru jejích typických znaků, který se

výrazně liší od jiného celku ve všech charakteristikách či v některé z nich a který zahrnuje více míst krajinného rázu; je vymezena hranicí, kterou mohou být přírodní nebo umělé prvky nebo jiné rozhraní měnících se charakteristik.

- **přírodní hodnota** je dána kvalitativními parametry zastoupených ekosystémů ve vztahu k jejich trvalé udržitelnosti, reprezentativností aktuálních znaků ve vztahu ke stanovištním podmínkám, prostorovými parametry, harmonickým charakterem interakcí mezi ekosystémy, výraznými přírodními dominantami krajiny.
- **přírodní charakteristika krajinného rázu** zahrnuje vlastnosti krajiny určené jak trvalými přírodními podmínkami, kterými jsou především geologické, geomorfologické, klimatické a biogeografické poměry, tak aktuálním stavem ekosystémů.
- **znak krajinného rázu** je jednotlivá část krajiny, podílející se na utváření krajinného rázu. Tyto části společně utvářejí přírodní, kulturní a historickou charakteristiku krajinného rázu.

4. Popis hodnoceného záměru

Řešené území se nachází v městské části Praha 3 v katastrálním území Žižkov. Je vymezeno Olšanskými hřbitovy z jihu, stávající zástavbou bytového komplexu Rezidence Garden Towers (dále RGT) ze západu, ulicí Jana Želivského z východu a Olšanskou, na jejíž druhé straně se nacházejí administrativně komerční budovy, ze severu. Umístění záměru je patrné z obrázků 1 a 2. V zájmovém území se donedávna nacházela Ústřední telekomunikační budova (dále ÚTB) postavená v 70. letech minulého století a s ní sousedící čtyřpodlažní parkovací dům s potřebným technologickým zázemím. Na všechny tyto budovy byl vydán demoliční výměr a v minulých měsících byly provedeny demolice. V současnosti se na ploše nachází holá pláň pokrytá recyklátem a zbytky konstrukcí.

Posuzovaný záměr Centrum Nového Žižkova představuje výstavbu moderního obytného komplexu. Součástí souboru jsou 3 obytné bloky a samostatný objekt mateřské školy. V centrální části záměru je plánována válcová věž. Nadzemní objekty každého bloku mají navržena společná podzemní podlaží s hromadnými garážemi, domovním a technickým zázemím. Součástí všech bloků jsou komerční prostory v parteru objektů. Dále budou koncipovány veřejné prostory a veřejné komunikace.

Rozloha řešeného území činí 39 469 m². Celková zastavěná plocha nadzemních i podzemních podlaží je 15 948 m², zastavěná plocha nadzemních podlaží je 13 073 m². V záměru se předpokládá 1 114 bytů a 149 ateliérů.

Celková výměra hrubých podlažních ploch bytových domů a komerčních ploch záměru bude 103 175 m². HPP mateřské školy je navrženo 2 098 m², s pěti třídami, tj. s kapacitou 125 dětí. Bytové jednotky budou ve velikosti od 1+kk do 5+kk.

Tab. 1. Bilance počtu bytů a ateliérů v objektech záměru

Objekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk	5+kk	Byty celkem	Ateliér 1+	Ateliér 2+	Ateliéry celkem
Blok A	197	161	23	2	–	383	27	14	41
Blok B	113	142	21	1	–	277	64	16	80
Blok C	–	57	32	20	3	112	–	–	–
Blok D	120	161	49	12	–	342	13	15	28
Celkem	430	521	125	35	3	1 114	104	45	149

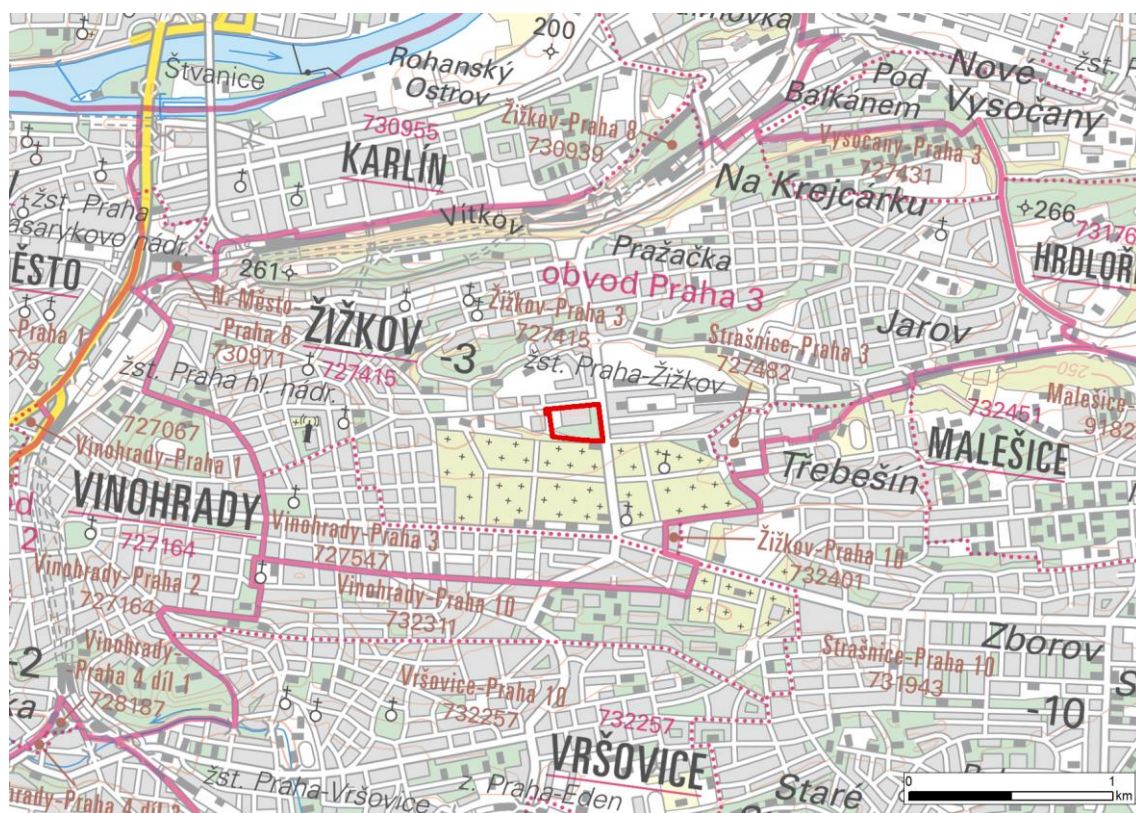
Tab. 2. Bilance ploch v objektech záměru

Objekt	Zastavěná plocha (nadzemní i podzemní podlaží) [m ²]	Zastavěná plocha (nadzemní podlaží) [m ²]	Hrubá podlažní plocha [m ²]
A	4 636	4 047	29 930
B	4 232	3 555	27 709
C	2 160	6 15	14 217
D	4 117	4 053	31 319
MŠ	803	803	2 098
Celkem	15 948	13 073	105 273

Dle platného ÚP hl. města Prahy spadá řešené území do ploch SV-S (všeobecně smíšené s kódem míry využití území S), SV (všeobecně smíšené) a ZMK – zeleň městská a krajinná.

Počet bytů a jejich přesná výměra se v dalších stupních může mírně měnit (sloučení nebo rozdělení jednotlivých bytů, realizace vybraných jednotek) při zachování celkového rozsahu HPP.

Obr. 1. Umístění záměru v širších vztazích



Obr. 2. Umístění záměru – zakres v aktuálním leteckém snímku



Záměr si klade za cíl vytvořit atraktivní a živý veřejný prostor, který v lokalitě chybí. Partery domů jsou proto určeny k využití komercí jako jsou služby, obchody, restaurace a kavárny. To by společně s kvalitním veřejným prostorem mělo podpořit život v místě, které má potenciál stát se novým centrem Žižkova.

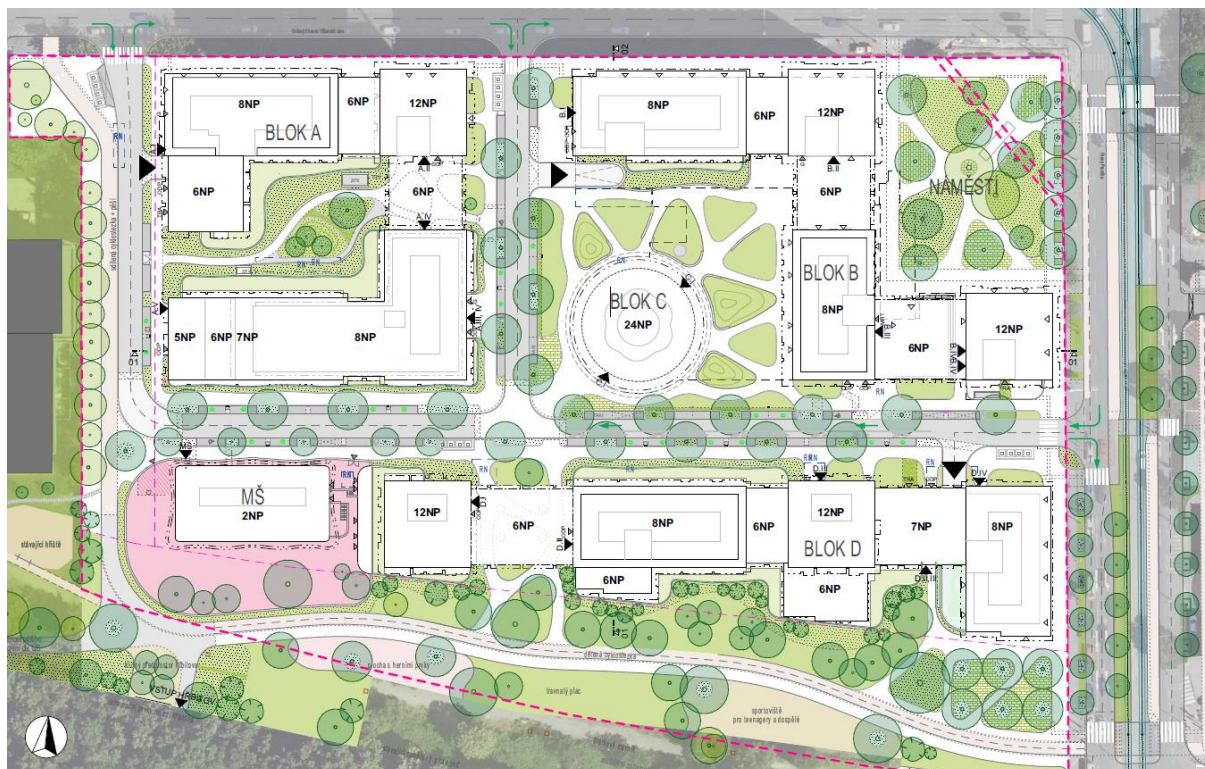
Lokalita je rozdělena vnitřními komunikacemi do čtyř nesejně velkých kvadrantů, jež svojí kompozicí vytvářejí mimo jiné centrální prostor s vertikální dominantou bloku C. V SZ části se nachází blok A, tvořený dvěma hmotami tvaru L s věží o 12 NP, vytvářející vnitroblok. Budovy jsou na úrovni od 3. NP do 6. NP stavebně propojeny. Blok je ve směru V–Z otevřený a umožňuje volný přístup. Blok A tvoří západní hranici centrálního prostoru. SV kvadrant je největší a sestává se z bloku B, navrhovaného ve tvaru Z. Svou hmotou jednak vymezuje JZ část plánovaného hlavního náměstí části Nového Žižkova, které bude situováno v SV okraji řešeného území, a jednak tvoří hranici ze severu a východu poklidného centrálního prostoru s tím, že pomocí dvou navržených průchodů nechává pro veřejnost prostory provozně propojené. Součástí tohoto bloku budou 2 věže o 12 NP. Blok C je centrální dominantou usazenou uprostřed. Je tvořen válcovou věží o 24 NP. JV kvadrant je pak tvořen liniovou hmotou bloku D s integrální věží o 12 NP směrem do parku, která je s ostatní hmotou stavebně propojena na úrovni od 3. NP do 6. NP.

Blok D tvoří jižní hranu centrálního prostoru. V posledním, JZ kvadrantu se nachází mateřská školka s pěti třídami se zahradou.

Zástavba v lokalitě je navržena s parterem pro služby a maloobchodní prodejny podél celé její hranice směrem do ulic Olšanská i Jana Želivského i do náměstí v místě jejich křížení. Zároveň zástavba svou hmotou dokáže tyto rušné ulice odclonit, a uvnitř bloků vytvořit klidné a příjemné prostředí. V rámci záměru jsou navrhovány komunikace se sníženou maximální rychlostí, vysoký podíl stromů a další zeleně, dále je vytvořen centrální prostor s dominantou – 78 m vysokou válcovou věží. Ta je zasazena do prostoru vytvářející místo pro příjemné venkovní posezení u obou uvažovaných komercí. Podél východní strany, u ulice Jana Želivského, je navržena alej, jenž je pokračováním aleje stávající a aleje revitalizované v rámci projektu rekonstrukce ulice.

Co se týče vegetačních výsadeb, nejvýraznější plochou zeleně v záměru je rozsáhlý park navržený podél celé jižní strany pozemku, sahající až k pozemkům Olšanských hřbitovů. Park má funkci nejen relaxačně-odpočinkovou pro samotnou navrhovanou zástavbu, ale tím, že je součástí parkového celku podél téměř celé severní strany Olšanských hřbitovů, bude sloužit i pro širší okolí. Na západní straně navrženého parku je pak komunikační předprostor sloužící pro pobyt lidí, pěší vstup do hřbitovů i posezení. Přes celý park je navržena cyklostezka, která spojí Třebešín (na východě) s parkem na Vítkově severně od záměru přes Olšanskou ulici. Důležitým prvkem veřejného prostoru bude náměstí vzniklé na křižovatce ulic Olšanská a Jana Želivského. Těžištěm řešené části území bude vodní prvek. Paprscitě tvořená cestní síť dá vzniknout zeleným plochám, které budou osázeny trvalkami s celoročním aspektem a dominantními vícekmény. Navrhované řešení zajistí prostupnost lokality všemi směry, a to jak v rámci dopravních komunikací, tak stezkami v zeleni a průchody v některých budovách. V současném stavu není lokalita prostupná vůbec, nebyla prostupná ani ve před demolicemi telekomunikačních objektů.

Obr. 3. Schéma navrhovaných objektů



Obr. 4. Náhledová vizualizace (ze severovýchodu)



Obr. 5. Nadhledová vizualizace (z jihozápadu)



Obr. 6. Vizualizace urbanistického řešení záměru

Mateřská škola (z jihozápadu)



Detail balkonů věže



Detail balkonů ostatních bloků



5. Oblast krajinného rázu

Jako oblast krajinného rázu je označována část území či krajiny, kde se vyskytují do určité míry podobné přírodní či kulturně-historické jevy, které pak tvoří charakteristické znaky či rysy území. Rysy pro vymezení oblasti krajinného rázu mohou být znaky fyzickogeografické (morfologie terénu, typ vegetačního krytu, přítomnost vodních toků a ploch), přírodní (rozsáhlé přírodní plochy vs. urbanizovaná krajina) či kulturně-historické (historické využití, hospodářské zaměření, rozložení sídel, existence liniových staveb aj.). Definice oblasti krajinného rázu zahrnuje též nalezení širších kulturně-historických souvislostí, které mohou spoluurčovat podobu území a jeho rázu. Krajina, která bude novým záměrem dotčena a kde je možné předpokládat vliv záměru na krajinný ráz, se metodicky označuje jako dotčený krajinný prostor. I v dotčeném krajinném prostoru mohou být znaky krajiny a jejího rázu, které nemusí být novým záměrem vůbec dotčeny.

Hranice oblasti krajinného rázu může být tvořena horizontem, přírodními prvky i umělými prvky nebo rozhraním měnících se charakteristik (přírodní, kulturní nebo historické), které se vždy v rozličných podobách na krajinném rázu podílejí. Jsou to:

- tvary a konfigurace georeliéfu
- zastoupení vegetace v krajině
- působení a obsah vodního prvku
- historický vývoj území (etapy podílející se na zásadních změnách krajinného rázu daného území)
- současné využití krajiny.

Hranice oblasti může být určena kombinací všech jmenovaných činitelů nebo tím, který je v daném místě rozhodující.

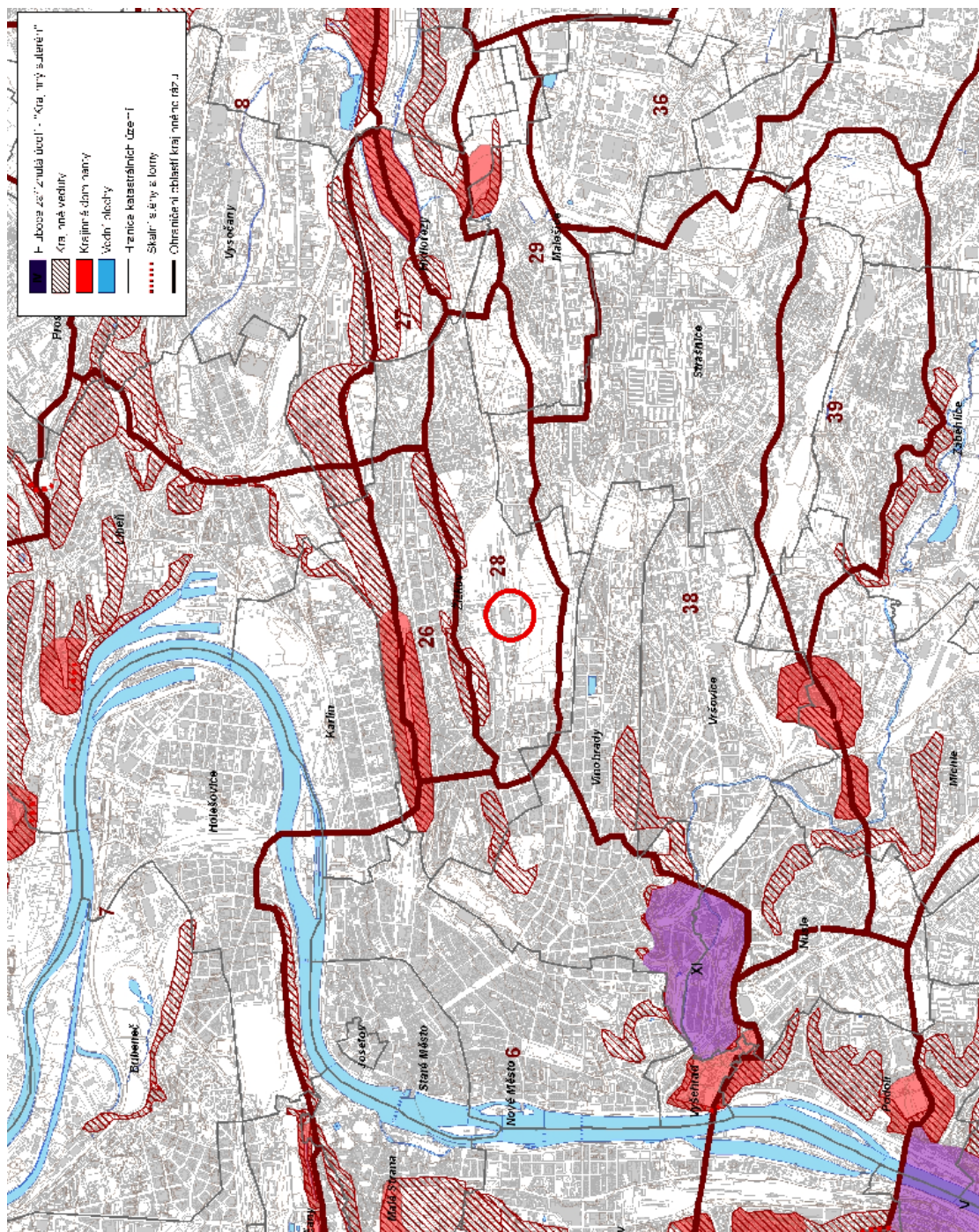
Záměr je plánován ve vysoce urbanizovaném prostoru – městské krajině, která určuje ráz místa i širšího okolí. Prostředí dané lokality lze charakterizovat jako intenzivní a v posledních letech dynamicky se proměňující městskou krajinu. V okolí se nachází rezidenční i komerční zástavba, městský park, v celoměstském kontextu významný prostor bývalého nákladového nádraží Žižkov a také největší pražské pohřebiště Olšanské hřbitovy. Zatímco Olšanské hřbitovy jsou stabilním a neměnným prvkem pražské městské krajiny, areál nákladového nádraží čeká v následujících letech zásadní proměna na novou městskou čtvrť s rezidenční, komerční i společenskou funkcí. Řešené území s plochou nákladového nádraží bezprostředně sousedí a bude svým charakterem na tento nově vzniklý městský prostor přirozeně navazovat.

Na vlastním území záměru se až do roku 2024 nacházela ÚTB s dominantní věží postavená v 70. letech minulého století. Tato budova zastarala a nebylo možné ji nadále smysluplně využívat, v nedávné době proběhla její demolice.

Územně analytické podklady hlavního města Prahy 2008 (jev 17; Löw a kol., 2008, viz obr. 7) řadily zájmovou lokalitu do oblasti krajinného rázu č. 28 Olšanský prolom. Jde o mělké, úzké a dlouhé údolí na severu a jihu ohraničené nuančním Olšanským a Vinohradským hřebenem, na západě dominantou televizního vysílače Žižkov.

ÚAP Jev 18 (Místa krajinného rázu, obr. 8) hodnotí kvalitu krajinného rázu a uvádějí některé rysy krajiny. Jak je patrné z výkresu, nachází se místo výstavby v oblasti střední krajinářské hodnoty, tedy homogenním, avšak esteticky málo kvalitním celku.

Obr. 7. Oblasti krajinného rázu

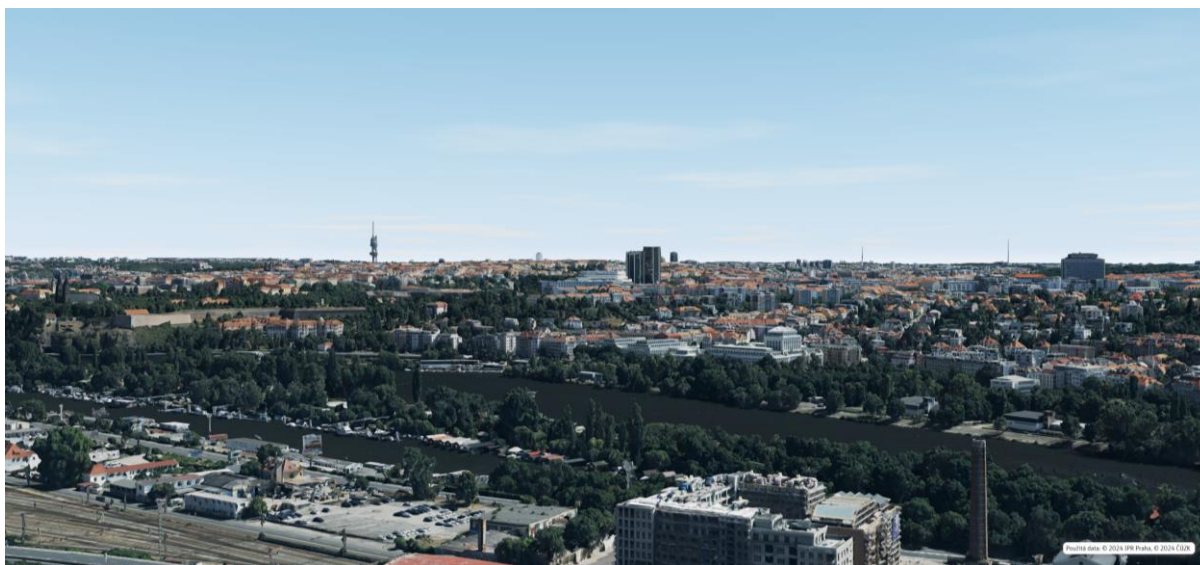


6. Dotčený krajinný prostor (DoKP) a viditelnost

Jako dotčený krajinný prostor je označováno území, kde se skutečně projeví vlivy záměru na vizuální charakteristiku krajiny. Dotčený krajinný prostor je vymezen vizuálními bariérami (terénní vyvýšeniny, horizont, les a další porosty, zástavba), dále je možné vymezit okruh cca 1 km, kde je záměr silně viditelný, a okruh do 3 km, kde jsou objekty zřetelné již méně. Za hranicí 3 km běžné objekty při pohledu individuálně nepůsobí a stávají se součástí panoramatu města. Hranice DoKP nejsou nikdy zcela ostré a zejména v městské zástavbě jsou velmi různorodé. Vizuální projevy posuzovaného objektu se mění při pohybu v uličních koridorech, kdy jsou pohledy blokovány zástavbou.

Vzhledem k výškovým parametrům záměru bude dotčeným krajinným prostorem okolí v řádu několika kilometrů. Válcová věž bude viditelně zasahovat do panoramatu významných pražských vyhlídkových bodů, například Dívčích hradů, kde bude patrná i ze vzdálenosti 6 km. Následující obrázky ukazují uplatnění záměru v pražském panoramatu z vybraných vyhlídkových bodů.

Obr. 9. Pohled z Dívčích hradů



Obr. 10. Pohled z Pražského hradu



7. Přírodní charakteristika území a její znaky, ochrana přírody

Území, v němž je záměr plánován, se nachází v oblasti Olšanského prolomu, uprostřed zastavěné a silně urbanizované oblasti. Reliéf se v území mírně svažuje z jihovýchodu k severozápadu, v rozmezí nadmořských výšek 248 až 259 m n. m.

Reliéf oblasti má charakter ploché pahorkatiny, rozčleněné erozně-denudačními procesy, s typickými strukturními hřbety a suký, které zpravidla směřují západovýchodním směrem. Nachází se zde také staropleistocénní říční terasy Vltavy. Významným bodem této geomorfologické jednotky je vrch Žižkov (270,4 m n. m.), který tvoří výrazný, protáhlý strukturní hřbet z ordovických křemenců a břidlic. Žižkovský hřeben vytváří zelený pás, který vede k přírodnímu parku Smetanka. Na východě na něj navazuje lesnatý hřeben vrchu Smetanka (242 m n. m.), svah U Hloubětínské vinice a svah Pod Hájem nad osadou Aloisov, které tvoří přechod k přírodnímu parku Klánovice-Čihadla, sahajícímu až k východnímu okraji Prahy.

Za ukazatele určitých přírodních kvalit a zároveň předmět ochrany z hlediska krajinného rázu je možné považovat zvláště chráněná území, významné krajinné prvky, přírodní parky či prvky územního systému ekologické stability dle definice podle zákona č. 114/1992 Sb. Záměr se nenachází ve vymezených plochách zvláště chráněných území (národní park, CHKO, přírodní památka, přírodní rezervace, národní přírodní památka, národní přírodní rezervace).

Nejbližším takovým územím je přírodní památka Bílá skála, vzdálená 3,2 km od záměru.

Nejbližší lokalitou soustavy NATURA 2000 je lokalita CZ0113773 Praha – Petřín, vzdálená přibližně 4,7 km západním směrem, na druhém břehu Vltavy.

Nejbližším památným stromem je Cedr atlaský Na Balkáně, který se nachází cca 1,8 km severovýchodně od záměru. Tento dub roste v areálu sportoviště v ulici Na Balkáně.

Nejbližším přírodním parkem je PřP Smetanka, jehož hranice se nachází přibližně 3 km východně od řešeného území.

Nejbližším registrovaným významným krajinným prvkem je Botanická zahrada UK, která leží 3,5 km jihozápadně. Nejbližším VKP ze zákona je les Krejčárek vzdálený 700 m severně od záměru.

V prostoru výstavby obytného souboru není vymezen žádný prvek územního systému ekologické stability. Nejbližším prvkem územního systému ekologické stability je nefunkční lokální biokoridor na vrchu Vítkov vzdálený 900 m od severní hranice záměru, propojující nefunkční lokální biocentrum v západní části hřbetu

Vítkov a funkční lokální biocentrum v parku Krejčířek, ležící cca 950 m severovýchodně od záměru.

Geomorfologicky místo výstavby leží v okrsku Úvalská plošina, podcelku Říčanská plošina v Brdské oblasti. Úvalská plošina představuje relativně plochou krajinu na východě Prahy od Úval přes sídla na východě Prahy po počínající údolí Vltavy v Pražské kotlině. Jedná se o plochou pahorkatinu převážně v povodí Vltavy a částečně Labe. Vlastní místo výstavby leží v severozápadní části okrsku, kde má reliéf větší dynamiku oproti jeho východní části.

Ve vztahu ke krajině a k jejímu posouzení jsou hlavními znaky přírodní charakteristiky krajiny v okolí místa výstavby následující rysy:

- mírně zvlněný reliéf Olšanského prolomu vymezeného nuančními svahy
- rozlehlá plocha vzrostlé zeleně na Olšanských hřbitovech
- parky Kapslovna a Vrch sv. Kříže, zeleň v zástavbě
- člověkem silně přeměněné přírodní prostředí v širším okolí.

Obr. 11. Chráněná území v okolí záměru



8. Kulturně-historická charakteristika území a její znaky

Území dnešního Žižkova je součástí staré kulturní oblasti s intenzivním osídlením od mladší doby kamenné, z níž jsou známy archeologické nálezy z oblastí dnešního parku Židovské pece a také z oblasti Olšanských hřbitovů.

Ve středověku byla krajina v okolí Prahy značně odlesněná. Již ve 13. století nebyl vrch Žižkov a jeho okolí pokryt hustými lesy a část pozemků tvořila pole. Významným milníkem v utváření místní krajiny bylo viniční privilegium Karla IV. z roku 1358. V krátké době vznikl kolem Prahy široký pás vinic, přičemž jednou z nejvýznamnějších oblastí byly dnešní Vinohrady a Žižkov (známé jako Viniční údolí či Viniční hory). Koncem 14. století byla oblast od Vítkova až po Karlov pokryta vinicemi. Vinice byly postupem času nahrazovány a v polovině 18. století jich již bylo v krajině jen pomálu. I přes úbytek vinic ale oblast Žižkova setrvala do poloviny 19. století v především zemědělské funkci, osídlení tvořily pouze rozptýlené zemědělské usedlosti.

Z nejstarší historie Žižkova je známo jen velmi málo informací. Oblast byla spravována vesnicemi Olšany a Šešovice. Zcela zaniklá ves Šešovice mohla být situována na klíčovém rozcestí mezi vrchy Vítkov, Strahov, sv. Kříž a Židovské pece. První zmínka o Olšanech pochází z roku 1394, kdy zde existoval dvůr s rybníkem, zahradou, poli a vinicemi. V roce 1866 byl zrušen pevnostní status Prahy a docházelo k bourání městských hradeb. Došlo k rychlému rozvoji předměstí, včetně Žižkova. V šedesátých a sedmdesátých letech 19. století byly pozemky od úpatí Žižkova až k Olšanské cestě a podél Vídeňské silnice rozprodány a většinou zastavěny. V roce 1881 získal Žižkov status města. Do konce 19. století byla oblast mezi nádražím, plynárnou, vrchem Žižkov a starými Olšany zastavěna městskými bloky. Historický Žižkov tak vznikl neobvykle rychle, během necelého půlstoletí. Olšanské hřbitovy vznikaly v souvislosti s morovou epidemií v roce 1679, která si během devíti měsíců v Praze vyžádala 34 tisíc obětí. Výrazný rozvoj původního morového pohřebiště nastal koncem 18. století v důsledku josefínských nařízení z roku 1786, která zakázala pohřbívání uvnitř měst. Do konce první světové války se hřbitovy rozrostly do své současné nadstandardní velikosti. Výstavba nákladového nádraží Žižkov započala ve 30. letech 20. století. Pravidelný provoz na nádraží byl zahájen v roce 1936, ale jeho význam začal klesat po dokončení potravinového skladiště ve Strašnicích v roce 1966. Provoz v budově nádraží byl ukončen v roce 2002, poté byly budovy pronajaty různým firmám pro skladiště a obchody. V roce 2016 byl železniční provoz definitivně zastaven. Hlavní budova nákladového nádraží byla v roce 2013 vyhlášena za kulturní památku.

Současný stav území odráží jeho dřívější okrajovou polohu mimo městské centrum, kterou z hlediska využitelnosti ovlivnily rozlehlé plochy Olšanských

hřbitovů a později nákladové nádraží Žižkov. Současná urbanizovaná oblast vznikla téměř „na zelené louce“ během několika desetiletí intenzivní výstavby od druhé poloviny 19. století, přičemž částečně zůstala zachována původní síť cest a několik místních názvů odkazujících na bývalé viniční usedlosti.

Co se týče vlastní plochy záměru a jejího nejbližšího okolí, do 40. let minulého století se zde nacházela zatravněná plocha. V průběhu 50. let byly na ploše sousedící s řešeným územím ze západu vystavěny jednopodlažní budovy určené pro různé typy provozů, například pneuservis. Tento areál byl v letech 2013–2016 nahrazen obytným souborem RGT. V 70. letech byla na řešených pozemcích postavena ÚTB, jejíž dominantou byla osmnáctipatrová telekomunikační věž. V době svého vzniku patřila ÚTB ke světové špičce co do využitých technologií. Postupem času nicméně vybavení zastarávalo a údržba budovy se stala velmi nákladnou. Komplex přestal plnit svůj původní účel, zároveň byl nevyužitelný k účelu jinému. V nedávné době proběhly demolice všech objektů na pozemcích, plocha je v současnosti bez využití.

Z pohledu kulturní a historické charakteristiky je možné jako hlavní znaky krajinného rázu v dotčeném krajinném prostoru definovat následující skutečnosti:

- dlouhodobé osídlení a využití krajiny (již od pravěku), historické zemědělské využití území
- cestní síť alespoň zčásti konzervující historické vedení cest územím (Hartigova, Malešická doložené již od středověku)
- v současnosti vysoce urbanizovaná krajina, s některými poměrně zdařilými a cennými urbanistickými soubory
- památkově chráněná hlavní budova bývalého nákladového nádraží Žižkov, a celý areál podstupující zásadní transformaci na obytný komplex
- památkově chráněné Olšanské hřbitovy.

A historical map of the area around Wolschan. The map shows various settlements and geographical features. A red rectangle highlights a specific area labeled 'Pod Sidorow pass'. Other labels include 'Wolschan', 'Allerhiedigen', 'Pod Sidorow pass', 'Drokscherka', 'No Wapent', and 'Pawikarzka'. The map is oriented with North at the top.

This is a historical map of the city of Riga, Latvia, showing the city layout and the location of the Riga-Latvian Technical University (RTU) highlighted in red. The map includes various landmarks, streets, and the city's fortifications. The RTU is located in the central part of the city, near the city center. The map also shows the city's fortifications, including the Riga-Latvian Technical University (RTU) and the Riga-Latvian Technical University (RTU). The map is a detailed representation of the city's layout, showing the city's fortifications, the city's layout, and the city's fortifications.

This historical map shows the area around the Wolschauer Friedhof (Wolschauer Cemetery) in Berlin. A red rectangle highlights a specific plot within the cemetery. The map includes labels for 'Güter Bf.' (Güter Bahnhof), 'WOLSCHAUER PLATZ', 'WOLSCHAUER FRIEDHOF', and 'ISR. FRIEDHOF'. The map also shows various streets and landmarks, including the 'WOLSCHAUER PLATZ' and the 'WOLSCHAUER FRIEDHOF'.

28

Obr. 13. Vývoj území na historických leteckých snímcích



9. Estetické hodnoty, prostorové vztahy, harmonie v území

Jako estetická hodnota krajiny je označováno vizuální působení charakteristik krajiny jakožto kladných a záporných, zrakem postižitelných hodnot. Estetická hodnota krajiny je projevem přírodních i kulturních znaků, měřítka a vztahů v krajině. Předpokladem vnímání estetické hodnoty jsou vlastnosti a postoje pozorovatele, okolnosti pozorování a vlastnosti krajiny. Kladné estetické hodnoty jsou určovány těmi charakteristikami, které jsou v souladu s historickým a dlouhodobě udržitelným využíváním krajiny, vyznačují se harmonickým měřítkem jednotlivých prvků, neporušenými vztahy přírodních, kulturních a historických prvků a souladem přírodního prostředí a kulturních jevů v krajině. Estetická hodnota krajiny je ovlivněna skladbou a formou prostorů, konfigurací prvků nebo strukturou složek.

Estetická hodnota území je synergickým a pravděpodobně rozhodujícím aspektem při subjektivním vnímání krajinného rázu a hodnocení jeho kvalit. Estetickou hodnotu tvoří vztahy mezi jednotlivými prvky krajinné scény – charakter, rozložení a struktura prvků scény krajiny, které mohou tvořit unikátní či speciální krajinnou scénu s harmonií vztahů a měřítek jednotlivých prvků. Estetickou hodnotu ovlivňuje estetická norma, která není pro všechny hodnotitele jednotná, a to jak mezi jedinci, tak v čase. I tak existují rysy krajiny, které působí esteticky pro většinu pozorovatelů a jsou obecně hodnoceny jako krajina esteticky hodnotná s harmonickým uspořádáním. Jedná se zejména o častou přítomnost přírodních či přírodě blízkých prvků, existence prvků vytvořených lidmi, které mají rozměry nebo tvary srovnatelné s prvky přírodními, případně jsou s nimi v esteticky vhodném kontrastu. Pozitivně jsou vnímány též antropogenní struktury, které vznikaly ve vzdálenější historii a jsou v současné době vnímány jako v krajině tradiční (např. menší železniční trať, vinohrad, most menších rozměrů).

9.1. Hodnocení estetické hodnoty krajiny pomocí indikátorů

Hodnocení pomocí indikátorů má za cíl objektivizovat celkový a subjektivní pohled na krajinný ráz hodnocením jednotlivých charakteristik a ukazatelů. Každý z ukazatelů představuje kladnou hodnotu, čím vyšší je počet získaných bodů, tím vyšší je hodnota a zachovalost krajinného rázu. Kritéria jsou hodnocena pomocí tříčlenné stupnice:

- + znamená, že prvek je v krajině přítomen
- +/- znamená, že prvek je přítomen částečně nebo jeho význam není zásadní
- znamená, že prvek v krajině není přítomen.

Tab. 3. Kulturně historické hodnoty

Indikátor	Přítomnost v krajině	Poznámka
Přítomnost významné historické siluety	–	Typické pražské památky nejsou viditelné.
Přítomnost památkových rezervací a zón	+	Ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze
Přítomnost památkově chráněných objektů	+	Hlavní budova bývalého nákladového nádraží Žižkov východně přes ulici Jana Želivského
Přítomnost technických děl dokládajících vývoj využití a kultivace krajiny	+	Areál nákladové nádraží Žižkov
Přítomnost historických krajinářských úprav	–	
Význam místa pro kulturní historii národa	–	
Přítomnost míst, spojených s životem významných osobností	–	

Tab. 4. Přírodně krajinářské hodnoty

Indikátor	Přítomnost v krajině	Poznámka
Přítomnost významných krajinných prvků	–	Les Krejcárek vzdálený 700 m severně
Přítomnost zvláště chráněných území	–	PP Bílá skála 3,2 km severně
Přítomnost památných stromů nebo zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů	–	Cedr atlaský na Balkáně 1,8 km severovýchodně
Zastoupení přirozených ekosystémů	–	
Přítomnost stanovišť s vysokou diverzitou, ploch s vysokou ekolog. stabilitou	–	
Přítomnost prvků územního systému ekologické stability	–	Nefunkční lokální biokoridor 700 m severně

Tab. 5. Krajinářsko-estetické hodnoty

Indikátor	Přítomnost v krajině	Poznámka
Charakter vizuálně vnímatelných prostorů		
Výrazně, zřetelně a určitě vymezený prostor	–	
Prostor s více prostorovými plány na horizontu	–	
Prostor s výraznou dominantou na obzoru	–	
Prostor s průhledem do dalšího prostoru	–	
Prostor s výrazně přírodním charakterem	–	
Prostor s harmonickým vztahem zástavby a přírodního prostředí	–	
Prostor s harmonicky působící architektonickou dominantou	–	Původně věž ÚTB, po realizaci záměru nová válcová věž, bez harmonického působení
Charakter přírodních prvků		
Bohatě členěné okraje lesů	–	
Velký podíl rozptýlené zeleně v krajině	–	
Přírodně působící prostor s převahou přirozené vegetace	–	

Indikátor	Přítomnost v krajině	Poznámka
Členitá krajina se střídáním polí, luk, lesů v maloplošné struktuře	–	
Meandrující vodní tok s doprovodnou zelení	–	
Vodní plocha v přírodním rámci, rybník s výraznou zelení na hrázi	–	
Přítomnost výrazných geologických úkazů	–	
Charakter osídlení a zástavby		
Harmonicky působící rozptýlená zástavba v přírodním rámci	–	
Členité okraje zástavby obce s plynulým přechodem do krajiny	–	
Okraje kompaktní zástavby s převahou vysoké zeleně	–	
Přítomnost výrazné architektonické dominanty v zástavbě	–	
Přítomnost výrazné architektonické dominanty, která je krajinou dominantou	+	Původně věž ÚTB, po realizaci záměru nová válcová věž – dominanta v rámci urbanizovaného prostoru, bez výrazných architektonických hodnot
Zástavba s charakteristickými formami, měřítkem, materiály, barevností	–	
Zástavba s charakteristickou siluetou	–	
Zástavba s velkým podílem vysoké zeleně	+	Vzrostlá zeleň Olšanských hřbitovů

Z vyhodnocení je patrné, že v nejbližším okolí záměru se prvky, které je obecně možné označit jako esteticky hodnotné, prakticky nevyskytují. Absentují jak přírodní, tak estetické kulturní prvky.

Vlastní pozemky výstavby mají posledních několik desetiletí antropogenní charakter. Od 70. let zde stála mohutná budova ÚTB s charakteristickou věží, která se stala jedním ze symbolů této části Žižkova a významným orientačním bodem. Bezprostřední sousedství řešeného území je co do charakteru a využití poměrně rozmanité. Ze západu sousedí řešené území s obytnými věžovými budovami. Severně přes Olšanskou ulici se nacházejí administrativní budovy z 50. let. Rozsáhlý areál Olšanských hřbitovů zasahuje k řešenému území z jižní strany. Z východu území sousedí s areálem bývalého nákladového nádraží Žižkov, jehož v budoucích letech čeká významná proměna z chátrajícího, dožívajícího logistického areálu na moderní obytný soubor. Tato proměna již započala, výstavba probíhá v severozápadní části areálu u Basilejského náměstí.

Z urbanistického hlediska jde o rozhraní stabilizované plochy Olšanských hřbitovů a transformačního území areálu nákladového nádraží. Je možné očekávat, že v horizontu maximálně několika desetiletí bude proměna bývalého nádraží dovršena a

spolu s navrhovaným záměrem na sebe budou tyto obytné celky vhodně a logicky navazovat.

Charakter širšího okolí řešené plochy je patrný z následujících obrázků. 3D model lokality zobrazuje situaci v území v době před výstavbou RGT a demolicí ÚTB, nejedná se tedy o současný stav. Aktuálnější dostupný 3D model není v současné době k dispozici.

Obr. 14. Pohled na řešené území z jihovýchodu



Zdroj: mapy.cz

Obr. 15. Pohled na řešené území ze severozápadu



Zdroj: mapy.cz

V areálu se nacházejí stromy a keře, některé z nich poměrně vzrostlé, nicméně bez významnější přírodní či estetické hodnoty. Celkově má řešené území v současné době nízkou estetickou, společenskou i přírodně krajinářskou hodnotu. V kategorii estetických hodnot, prostorových vztahů a harmonie území – vizuální charakteristiky území lze identifikovat tyto hlavní znaky krajinného rázu území:

- bývalá ÚTB představující vizuální dominantu i symbol oblasti
- poloha u vytížené křižovatky Jana Želivského × Olšanská s tramvajovou tratí
- blízké sousedství nejrozsáhlejších pražských hřbitovů – významné plochy vzrostlé a kvalitní zeleně
- blízké sousedství velmi rozsáhlé transformační plochy bývalého nákladového nádraží Žižkov
- městská zeleň: městské parky Kapslovna a Vrch sv. Kříže, park Židovské pece od záměru oddělen areálem nákladového nádraží
- částečný bariérový efekt Olšanských hřbitovů a prozatímní dělicí efekt areálu bývalého nákladového nádraží Žižkov.

10. Vyhodnocení vlivů záměru

10.1. Přírodní charakteristika

V tabulce 6 jsou vyhodnoceny identifikované znaky přírodní charakteristiky krajinného rázu v území a je vyhodnocen vliv posuzovaného záměru na každou charakteristiku.

Tab. 6. Vlivy na znaky přírodní charakteristiky

Znaky a hodnoty	Projev	Význam	Cennost	Vliv
Mírně zvlněný reliéf Olšanského prolomu	+	1	1	0
Rozlehlá plocha městské zeleně na Olšanských hřbitovech	+	3	2	0
Městské parky, zeleň v zástavbě	+	1	1	0
Člověkem silně přeměněné přírodní prostředí v širším okolí	0	2	1	0

Projev: + Pozitivní; 0 Neutrální; – Negativní

Význam: 1 – Doplnující; 2 – Spoluurčující; 3 – Zásadní

Cennost: 1 – Běžná; 2 – Význačná; 3 – Jedinečná

Vliv: –2 silný negativní; –1 – slabý negativní; 0 – žádný; +1 slabý pozitivní; +2 silný pozitivní

Realizace záměru nebude znamenat významný zásah do přírodní charakteristiky místa. Nejbližší zvláště chráněná území se nacházejí ve vzdálenosti jednotek kilometrů a jsou od pozemku záměru odděleny okolní zástavbou. Výstavbou plánovaného komplexu tedy nebudou nijak dotčeny. Výstavba záměru neovlivní ani prvky ÚSES, chráněné stromy či VKP. Výstavba se nedotkne zásadní konfigurace terénu. Výstavba si vyžádá odstranění části méně hodnotných dřevin, které se nacházejí na pozemcích budoucího záměru. Jedná se vesměs o vysazené dřeviny nebo o nekvalitní nálety.

Znaky jedinečné cennosti ani prvky význačné cennosti nebudou dotčeny. Pohledové přírodní charakteristiky území výstavby budou pozitivně ovlivněny bohatými vegetačními výsadbami a údržbou této zeleně. Navrhované budovy (resp. centrální věž záměru) není vyšší, než byla věž ÚTB. Při pohledu z vyvýšených vzdálenějších stanovišť nedojde k zakrytí větší části pohledu na krajinu, než který zakrývala telekomunikační věž.

Záměr nemá žádný vliv na znaky a hodnoty přírodní charakteristiky místa.

10.2. Kulturně-historická charakteristika

Tabulka 7 shrnuje identifikované znaky kulturně-historické charakteristiky krajinného rázu v území s určením jejich projevu, významu a cennosti. Tabulka hodnotí vliv záměru na dané znaky.

Tab. 7. Vlivy na znaky kulturní charakteristiky

Znaky a hodnoty	Projev	Význam	Cennost	Vliv
Dlouhodobé osídlení a využití krajiny, historické zemědělské využití území	0	1	1	0
Cestní síť alespoň zčásti konzervující historické vedení cest územím	+	1	1	0
V současnosti vysoce urbanizovaná krajina, s některými poměrně zdařilými a cennými urbanistickými soubory	0	2	1	+1
Transformace bývalého nákladového nádraží Žižkov na obytný komplex	+	3	1	+1
Blízkost památkově chráněných Olšanských hřbitovů	+	3	2	0

Projev: + Pozitivní; 0 Neutrální; – Negativní

Význam: 1 – Doplnující; 2 – Spoluurčující; 3 – Zásadní

Cennost: 1 – Běžná; 2 – Význačná; 3 – Jedinečná

Vliv: –2 silný negativní; –1 – slabý negativní; 0 – žádný; +1 slabý pozitivní; +2 silný pozitivní

Od výstavby ÚTB lokalita sousedila s dalšími plochami především jiného než rezidenčního využití (nákladové nádraží, nízkopodlažní budovy komerčního areálu, Olšanské hřbitovy), a tudíž netvořila (či tvořila velmi omezeně) nežádoucí překážku v prostupnosti území. Brutalistní a strohé vzezření technologické budovy, které, ač z architektonického a krajinářského pohledu mělo nízkou kvalitu, v kontextu okolích staveb nepůsobilo neočekávatelně nebo cize. Dominanta telekomunikační věže byla svým způsobem osobitým prvkem, který se stal symbolem Olšanské ulice, jakýmsi „landmarkem“. V posledních desetiletích probíhá postupná proměna zanedbaných či dožívajících komerčních ploch na Žižkově v prostory s převládající rezidenční funkcí, doplněné o občanskou vybavenost a respektující současné zásady urbanismu. Příkladem této proměny v bezprostředním sousedství řešeného území je výstavba obytného věžového souboru RTG na místě bývalých jednopodlažních provozních objektů. Nejvýraznějším projevem je ale areál bývalého nákladového nádraží, kde bude transformace probíhat po následující desetiletí. Realizace záměru Centrum Nového Žižkova je s tímto trendem zcela v souladu a podpoří rozvoj městské části městskými bloky. V případě ponechání ÚTB by se areál po transformaci nákladového nádraží stal vnitřní periferií uprostřed moderní městské čtvrti a zastaralé působící lokalita by v ní vytvářela nežádoucí kontrast.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na identifikované znaky. Uvažovaný záměr výstavby bytového souboru podpoří rozvoj obytné funkce území. Jeho cílem je také obohatit veřejný prostor, vymezuje plochy určené pro obchody či další služby a mateřskou školu. Území náleží do ochranného pásma památkové rezervace v hl. městě Praze, plánovaný záměr je v souladu s podmínkami ochrany v tomto území. Záměr nepředstavuje rozpor se současnými urbanistickými strukturami Žižkova, navazuje na jeho dosavadní vývoj a je v souladu s vývojem následujícím. Areál ÚTB, který byl donedávna na pozemcích záměru, postrádal jakoukoli kulturní či historickou hodnotu.

Vlivy posuzovaného záměru na identifikované znaky kulturně-historické charakteristiky v dotčeném krajinném prostoru nedosáhnou v důsledku realizace záměru takové míry, která by byla z hlediska kulturně-historické charakteristiky nepřijatelná. Celkově lze vliv na kulturní a historickou charakteristiku území klasifikovat jako nevýznamný, velmi slabě pozitivní.

10.3. Estetické hodnoty, prostorové vztahy, harmonie

V tab. 8 je uveden přehled identifikovaných znaků vizuální a estetické charakteristiky krajinného rázu a vyhodnocení vlivů záměru na tyto identifikované znaky.

Tab. 8. Vlivy na estetické znaky, prostorové vztahy a harmonii krajiny

Znaky a hodnoty	Projev	Význam	Cennost	Vliv
Bývalá ÚTB jako vizuální dominant a symbol oblasti	–	3	1	+1
Blízkost rozsáhlých Olšanských hřbitovů	+	3	3	0
Blízkost areálu bývalého nákladového nádraží Žižkov	–	3	1	+1
Městská zeleň: přítomnost městského parku i výsadby zeleně v okolí budov	+	1	1	0
Částečný bariérový efekt Olšanských hřbitovů a nákladového nádraží	–	2	1	+1

Projev: + Pozitivní; 0 Neutrální; – Negativní

Význam: 1 – Doplnující; 2 – Spoluurčující; 3 – Zásadní

Cennost: 1 – Běžná; 2 – Význačná; 3 – Jedinečná

Vliv: –2 silný negativní; –1 – slabý negativní; 0 – žádný; +1 slabý pozitivní; +2 silný pozitivní

Hlavním estetickým prvkem krajiny je kombinace různorodé zástavby a ploch různých funkcí. V okolí záměru se nachází obytná i administrativní zástavba, Olšanské hřbitovy i areál bývalého nákladového nádraží Žižkov. Areál nádraží je plochou transformační, z již nevyužívaného železničního areálu se stane rozsáhlý obytný soubor. Tato přeměna na prostupný obytný komplex doplněný občanskou vybaveností je v souladu s trendy kvalitního a moderního městského plánování. Památkově chráněná hlavní budova zůstane zachována, nalezne nové uplatnění a bude integrována do nového moderního urbanistického komplexu jakožto připomínka tradice a historického využití lokality.

Lokalita komplexu Ústřední telekomunikační budovy je v zásadě obdobným případem, jen v menším měřítku – zastarávající, vysloužilá a z dnešního pohledu neestetické budovy budou nahrazeny moderní zástavbou s množstvím veřejných prostranství, zeleně i služeb. Při navrhování nové zástavby do této lokality bylo určující, že se zde po desetiletí nacházela vysoká a nápadná telekomunikační věž. Tato věž byla díky své výšce a specifické architektuře výraznou součástí horizontu města. Právě díky tomu poskytuje nyní lokalita záměru možnost umístění výškových staveb, aniž by byla narušena „tradice“ zdejší výstavby a významněji změněno její vnímání

okolím. Plánovaná centrální věž Centra Nového Žižkova se tedy z hlediska své výšky nestane stavbou odporujícím zvyklostem dané lokality, naopak po věži ÚTB převezme funkci hmotové i pohledové dominanty.

Dalším faktorem, který novým stavbám jednoznačně pomáhá k lepšímu estetickému projevu, jsou sadové úpravy. Posuzovaný záměr s sebou do území přináší nadstandardní množství různých vegetačních výsadeb – od rozlehlého lineálního parku u Olšanských hřbitovů, přes parkové náměstíčko, stromořadí podél ulic a záhony integrované do balkonů výškových budov po záhony trvalek či kvetoucích rostlin ve veřejném prostoru. Udržovaná zeleň je v městském prostoru vždy vnímána pozitivně. V Olšanské ulici se sice různé výsadby nacházejí, ale jde většinou o řady či shluky stromů podél budov, které postrádají možnost v těchto zelených plochách pobýt, posedět. Záměr tuto možnost poskytovat bude, lidé si budou moci ve zdejších parčíkách odpočinout a nabrat energii po pohybu po rušné Olšanské či Jana Želivského. Oblast bude na rozdíl od stávajícího stavu prostupná všemi směry.

Další vliv na estetické působení má architektonické řešení záměru. Namísto objemné, jednolitě, tmavé stavby zde vyrostou rovnoměrně rozložené bloky, vyvedené ve světlém provedení s výrazným využitím skla. Světlé stavby v kombinaci s bohatou zelení oproti původnímu stavu estetický projev lokality zlepší. Centrální věž se pro svou výšku nevyhnutelně stane nejvýraznější stavbou v okolí, nicméně její provedení budí nejvíce kontroverzí. Budova je navrhována jako celoprosklená s rozvlněnými balkony, které se pod sebou pootácejí, a je zakončena ozdobnou korunkou. Všechna ostatní zástavba v celé Olšanské ulici je řešena striktně pravoúhlými tvary. Na jednu stranu může tedy tato věž působit poněkud výstředně a bez souladu se svým okolím, na stranu druhou však může právě její unikátnost rozbít přísnou pravidelnost okolní zástavby. Při pohledu z okolních ulic navíc nebude kontrast její rozvlněnosti a okolní pravidelnosti nijak provokovat, protože bude do značné míry zakryta ostatními bloky záměru a v celé své výšce bude z Olšanské a Jana Želivského viditelná jen několika průhledy. Válcový tvar a zvlněné balkony se v pohledech uplatní až ve větších výškách, kdy bude věž převyšovat objekty stojící před ní. Tím, že věž bude viditelná při pohledu z větší vzdálenosti, se její nápadné působení poněkud zjemní.

Z hlediska estetického působení je možné nahrazení stávajících technologických budov zastaralého vzezření moderní městskou zástavbou považovat za pozitivní vliv. Nové objekty ve svém světlém provedení a usazené v zeleni budou, zejména v bezprostřední blízkosti, na své okolí působit bezpochyby „měkčím“ a příjemnějším dojmem, než zastarávající a nefungující budova. Je také nutno posuzovat novou výstavbu v kontextu proměn okolí – v Olšanské již stojí dva nové věžové obytné soubory a nová moderní zástavba vznikne i na ploše nákladového nádraží.

V případě ponechání stavby ÚTB by toto místo vedle nové čtvrti působilo spíše kontrastně než jako součást vhodného uspořádání krajiny.

10.4. Vizuální uplatnění objektů záměru

Vzhledem k jeho výškovému charakteru bude mít záměr vizuální dopad na okolí v řádu několika kilometrů. Válcová věž bude viditelně zasahovat do panoramatu významných pražských vyhlídkových bodů. V některých dálkových pohledech budou viditelné i nejvyšší části ostatních bloků záměru (o 12 NP). Ty nicméně, i díky sousedství s dalšími vyššími stavbami (budovy RTG mají 17 NP a výšku 55 m), nebudou individuálně zasahovat do panoramatu města. V minulých desetiletích se na ploše záměru nacházela dominantní stavba srovnatelné výšky – věž ÚTB, která měřila 85 m a anténa dosahovala až do výšky 96 m. Plánovaná věž Centra Nového Žižkova tak nebude stavbou, která by narušovala charakter daného místa, naopak naváže na tradici věže ÚTB a převezme její roli jako výrazný orientační bod a výšková dominanta. DoKP navrhované věže bude srovnatelný s DoKP původní telekomunikační věže. Zásah do panoramatu, zakrytí některých pohledů a funkce pohledové a hmotové dominanty tedy budou po realizaci záměru prakticky stejné jako ve stavu s ÚTB.

Co se týče ovlivnění blízkých pohledů, záměr bude po své výstavbě představovat výraznou změnu pohledových charakteristik Olšanské a Jana Želivského, tato změna však bude pozitivní. Jednolitou, tmavou budovu brutalistické architektury nahradí světlé bloky rozmístěné v zeleni. Zjemnění vizuálního působení budov z okolních ulic bude dosaženo nejen světlými barvami, ale také vysazením množství zeleně plánované podél okrajů řešeného území.

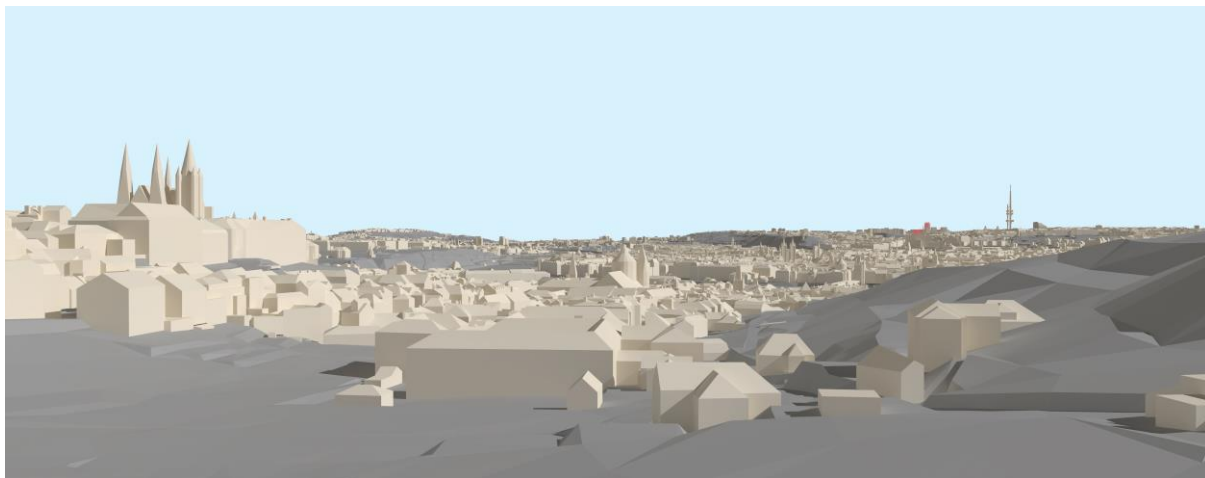
Na obrázcích 16–18 jsou dle podkladů IPR Praha uvedeny zákresy do dálkových pohledů ze třech vybraných stanovišť – vyhlídka Hanavského pavilonu, Hradní rampa a Dívčí hrad. Z pohledů je patrné, že záměr poměrně dobře zapadá do okolní zástavby. Ve stávajícím členitém horizontu nevytváří nepříjemná narušení nebo kontrastní body, horizont je doplněn hladinou atik nových objektů. Válcová věž vystupuje z panoramatu, nepředstavuje však nepříjemně vysokou dominantu. Oproti současnému stavu (resp. stavu s ÚTB) bude nový záměr zlepšením, neboť osamocená dominantní hranolovitá věž ÚTB s rozšířenou horní částí nebyla z hlediska městského panoramatu pozitivním prvkem. Při pohledu z Hanavského pavilonu a Hradní rampy záměr doplňuje okolní výškové budovy, a přestože je mírně převyšuje, při pohledu z dálky nebude nová budova působit v porovnání s okolní zástavbou rušivě. Při pohledu z Dívčích hradů bude výstavbou záměru nahrazen původní výškově výraznější bod na horizontu. Nový vzhled však zároveň přispěje k přirozenějšímu pohledovému přechodu mezi Žižkovským televizním vysílačem a výškovými

administrativními budovami v jižní části města, a to aniž by byla opticky narušena výšková dominanta Žižkovské věže.

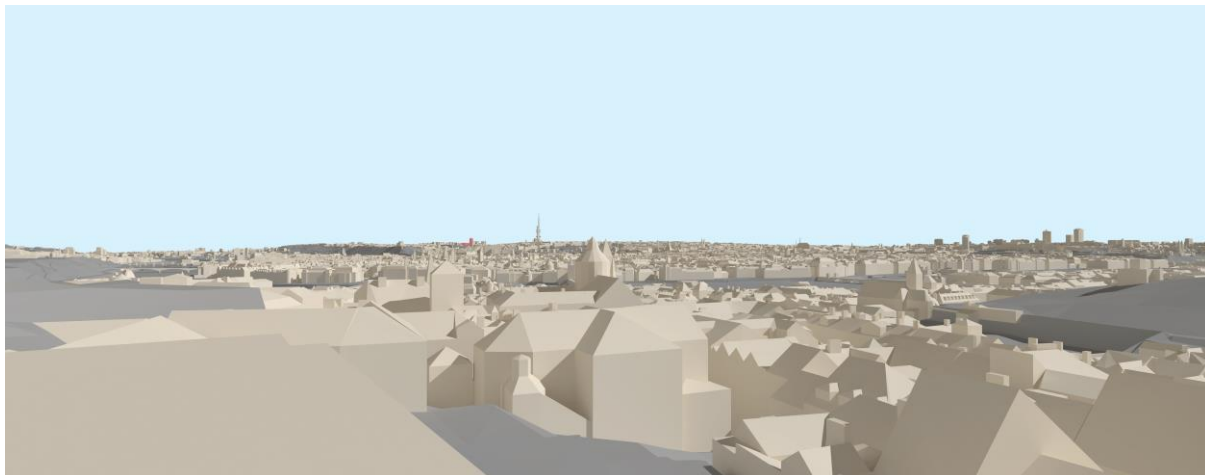
Obr. 16. Zákres do 3D modelu města na pozorovacím stanovišti v Letenských sadech u metronomu



Obr. 17. Zákres do 3D modelu města na pozorovacím stanovišti pod Strahovským klášteřem



Obr. 18. Zákres do 3D modelu města na pozorovacím stanovišti na rampě Pražského hradu



Co se týče blízkých pohledů z přilehlých ulic, záměr bude po své výstavbě představovat výraznou změnu pohledových charakteristik Olšanské a Jana Želivského, tato změna však bude pozitivní. Nové bloky jsou situovány od uliční čáry dále a jsou navíc lemované stromořadím. Toto stromořadí zjemní vizuální uplatnění těchto bloků, i přes jejich výšku a objem. Vizuálně záměr nebude působit nevhodně ani v městské krajině nečekaně. Celkově lze jeho působení hodnotit jako poměrně nápadné, ale nikoli negativní či nepříjemné, i díky návaznosti na předchozí zástavbu v místě.

Z Á V Ě R

Výstavba obytného souboru Centrum Nového Žižkova nezpůsobí významnější zásah do přírodní charakteristiky území. Pozemky výstavby představují dožívající technologickou stavbu, která je v současné době demolována. Posuzovaný záměr představuje výstavbu obytného komplexu. Součástí souboru jsou 4 obytné bloky a samostatný objekt mateřské školky. V centrální části záměru je plánována vysoká válcová věž. Součástí všech bloků jsou komerční prostory v parteru objektů. Dále budou koncipovány veřejné prostory a veřejné komunikace.

Vlivy na předměty ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. (zvláště chráněná území či významné krajinné prvky) v důsledku uskutečnění záměru nenastanou. Vliv na kulturní a historickou charakteristiku krajiny bude velmi nízký, resp. dojde ke zlepšení pohledových charakteristik v blízkém okolí. Posuzovaný záměr je v souladu s charakterem krajiny, přináší novou bytovou výstavbu do městské krajiny s bytovou funkcí.

Z hlediska estetických hodnot a prostorových vztahů, pohledových charakteristik, ohnisek pohledu a harmonického měřítka lze konstatovat, že plánovaná výstavba nezasáhne do charakteru a rázu krajiny nepřijatelným způsobem. Výška staveb záměru odpovídá původní zástavbě, linie horizontu nebude oproti stavu s původní zástavbou výrazněji změněna.

V zákoně č. 114/1992 Sb. jsou v odst. 1 § 12, uvedeny předměty ochrany krajinného rázu. Pro formální naplnění požadavků zákona je možné vliv na tyto charakteristiky a předměty ochrany vyhodnotit následovně:

▪ významné krajinné prvky	žádný vliv
▪ zvláště chráněná území	žádný vliv
▪ kulturní dominanty krajiny	slabý pozitivní vliv
▪ estetické hodnoty krajiny	slabý pozitivní vliv
▪ harmonické měřítko krajiny	žádný vliv
▪ harmonické vztahy krajiny	žádný vliv

Celkový vliv záměru je možné hodnotit jako nevýznamný, ráz krajiny nebude snížen ani negativně dotčen. Revitalizace zastaralého technologického areálu obytnou zástavbou představuje pozitivní krok ve vývoji krajiny města, nová výstavba nenaruší krajinnou scenérii. Přírodní charakteristiky nebudou daným záměrem negativně ovlivněny.