

Zápis č. 3

z jednání Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor Rady městské části Praha 1 (KOÚR)

Datum jednání: 14. 2. 2023 (začátek: 11:00 konec: 13:30 hod)

Přítomni:

Bc. Tomáš Bajusz, Ing. Filip Dvořák, Ing. Pavel Feigl, Ing. arch. M. Arch. Adam Gebrian, Mgr. F. Kračman, Tomáš Ross, Ing. arch. Anna Vinklárková

Omluveni: Ing. arch. Mgr. Klára Brůhová, Ing. Michal Caban

Neomluveni: -

Částečná neúčast: Ing. F. Dvořák (13:00-13:30)

Hosté ZMČ/ÚMČ P1: Ing. K. G. Procházka, V. C. Talacková

Stálí hosté: Ing. arch. J. Fibiger, CSc.

Veřejnost: K. Tesková

Předkladatelé návrhů: Ing. arch. K. R. Rachidi (bod 4), Ing. P. Kuropata, Ing. J. Slowina, Ing. arch. S. Příhodová (bod 5), Mgr. K. Dubská (bod 6)

Zapsal: Mgr. J. Brabec

Program jednání:

- 1) Schválení programu jednání
- 2) Schválení zápisu z 2. jednání
- 3) Volba ověřovatele zápisu
- 4) Novostavba BD Ve Stínadlech (parc. č. 919/4, k.ú. Staré Město)
- 5) Konverze objektů čp. 590, Celetná 25, Štupartská 16 na hotel
- 6) Vyjádření MČ Praha 1 k akci: „Stavební a terénní úpravy parku Cihelná“ – *žádost OTMS o stanovisko KOÚR*
- 7) Různé

Jednání komise bylo zahájeno v 11:00.
Přítomno prezenčně 7 členů z 9, komise je usnášeníschopná.

1) Návrh programu jednání

Předseda komise seznámil členy s návrhem programu 3. jednání KOÚR.

Program jednání byl schválen.

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

2) Schválení zápisu z 2. jednání

Všichni členové obdrželi návrh zápisu z 2. jednání dne 12.1.2023. Návrh na doplnění k bodu OD Kotva uplatnil T. Bajusz – požadavek na doplnění písemných stanovisek DOSS resp. NPÚ a na základě připomínky A. Vinklárkové se členové dohodli, že své diskusní příspěvky si vždy jednotliví členové zkorigují v rámci procesu ověření zápisu a to formou revizí.

Upravený/doplněný zápis z 2. jednání KOÚR dne 19.1.2023 byl schválen.

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

3) Volba ověřovatele zápisu

Ověřovatelem zápisu byl zvolen Bc. Tomáš Bajusz.

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

4) Novostavba BD Ve Stínadlech

Předkladatel: Haštal Invest s.r.o., Kobrova 3331/3, 150 00 Praha 5

Přítomen: arch. K.R. Rachidi

Zpracovatel: KRR Architektura s.r.o.

KOÚR RMČ Praha 1: oznámení zahájení územního řízení (10.2.2022)

Parametry stavby

počet nadzemních podlaží: 6 NP

počet podzemních podlaží: 2 PP

celková plocha pozemků investora: 222 m²

plocha nadzemních podlaží: 1260 m² (HPP)

plocha podzemních podlaží: 424 m² (HPP)

plocha podlaží celkem: 1684 m² (HPP)

obestavěný prostor nadzemní části: 5590 m³

parkovacích stání celkem: 10

Funkční využití: 1 nebytový prostor a 5 bytů

Jedná se rohový objekt o šesti nadzemních podlažích, z čehož je poslední ustupující a dvou podzemních podlažích umístěný do stávající proluky bloku domů. Fasáda objektu orientovaná do ulice U Obecního dvora sleduje uliční čáru, která je pokračováním fasád sousedních objektů. Druhá uliční fasáda kopíruje hranici pozemku, která je vůči sousednímu objektu čp. 1046 uskočená. Objekt zaplňuje v podzemních podlažích směrem do dvora celou plochu pozemků až k sousedícím parcelám.

Dle platného územního plánu hl. m. Prahy se parcela nachází ve funkční zóně OC – čistě obytné bez kódu míry využití. Dle změny Z1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy schválené usnesením ZHMP č. 40/14 dne 14.9.2006 REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY Oddílu 8 odstavce č. 5 se „Při umístování staveb v území bez stanoveného kódu míry využití území bude v rámci územního řízení vyčíslen navrhaný kód míry využití území pro předmětný pozemek nebo pro záměrem vymezené území. Při posuzování souladu záměru s územním plánem bude prioritou soulad se stávající mírou využití území převažující v okolí posuzované stavby, charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškovou hladinou okolní zástavby. Navýšení stávající míry využití území ve stabilizovaných územích je podmíněno provedením úpravy územního plánu.“

Prostorové řešení objektu vychází z přesvědčení nutnosti ukončení otevřeného bloku domů a uzavření existující hmoty bloku po vzoru okolní zástavby. Návrh respektuje stávající výšky objektů a výškově na ně reaguje. Prostorové řešení zohledňuje stávající řešení zastřešení a na štít objektu č.p. 1046 zastřešeného šikmou střechou navazuje rovněž šikmou střechou. Návaznost na objekt č.p. 802 je řešena uskočením posledního podlaží.

Vjezd do plně automatizovaných podzemních garáží je umístěn v přízemí z ulice U Obecního dvora. Vstup do objektu je umístěn v 1.NP z ulice Ve Stínadlech. V podzemních podlažích se nachází kromě parkoviště i technické zázemí objektu (kotelna, strojovna UPS, apod.). V prvním nadzemním podlaží a vyšších patrech jsou umístěny byty. V 1.NP bude jeden nebytový prostor – fitness.

Objekt bude založen pomocí milánské stěny o tl. 600 mm, zahloubené pod náplavy do ordovických břidlic skalního podkladu. Tento systém umožňuje realizovat hluboký výkop stavební jámy v těsném sousedství stávajících budov a zároveň umožní provádět stavební práce v prostředí zvodnělých štěrkopískových náplavů. Omezené přítoky podzemní vody dnem stavební jámy budou v daném případě již snadno zvládnutelné běžnou čerpací technikou.

Diskuse:

Na úvod diskuse architekt projektu vysvětlil genezi projektu a posun od plně prosklených návrhů fasády k variantám s omítanými vertikálami a snížením (odskočením) posledního patra proti štítu souseda čp. 802. Pro potřeby KOÚR byly v letech 2020-2021 vypracovány další možné varianty fasády, které by byly předmětem následného stavebního řízení a vycházející z předpokladu, že umístění navržené hmoty a funkce není rozporováno. Poslední stanovisko KOÚR z 18.2.2021 je z důvodu přetrvávající nekompatibility návrhu s okolní zástavbou negativní. Na separátních jednáních nad návrhy padla pobídka na uspořádání interní soutěže.

F. Dvořák – shrnul premisy, za kterých návrh vzniká – stavební parcela bez stanoveného koeficientu podlažních ploch, odprodej pozemku městem bez stanovených zastavovacích podmínek - z toho logicky vyplývající pochybnosti o určení optimální míry zastavěnosti. Z důvodu odhalení reálné, pocitové míry zastavitelnosti odkazuje na příklad ze Švýcarska – lešení s plachtovinou v reálných proporcích budoucího objektu. Nutnost doplnění vizualizací s pohledem uličkou Ve Stínadlech – *předkládající slíbil doplnění všech požadovaných vizualizací, umístění autorsky definované novostavby není v této lokalitě první – Obecní dvůr a BD U Milosrdných*

A. Gebrian – otevřel otázku zpětného odkupu pozemku městem, která by předešla diskusi o správné podobě fasády tohoto projektu a otevřela širší spektrum možných přístupů k urbanistickému zacelení

místa *-předkládající, který vystupuje současně v roli spoluinvestora, reagoval, že nabídkou na odkup by se oba investoři pečlivě zabývali*

G. Procházka – vysvětlil limity samosprávy při úvaze o komerční odkup pozemku

A. Vinklárková – požaduje ponechat plochu vzhledem k malé výměře a umístění podél velmi úzké pěší spojky nezastavěnou a řešit spíše vhodné doplnění zelení a propojení k sousedním poasanačním objektům. Navržený objem novostavby je předdimenzovaný a bude zejména patrný na dodaných vizualizacích s pohledem uličkou Ve Stínadlech. Potom i sebelepší fasáda dojem z umístěné stavby nevyřeší. *- Předkládající respektuje tento názor, ale je v pozici spoluinvestora, který získal stavební parcelu bez jasně stanovených objemových limitů, odkázal i na možnosti města dodatečně podmínky zastavitelnosti upravit (úprava ÚP), proces umístění stavby běží již přes 15 let*

J. Fibiger – od počátku je s místem spojena otázka zda zastavět (pro hovoří slepé štíty sousedních budov) nebo ne, a pokud ano, jak potom nastavit optimální objemové limity

P. Feigl – podpořil odkup pozemku a dotázal se na plány k zástavbě místa z minulosti. *Členové se shodli, že asanace měla pokračovat dále směrem k faře, a potom by byla proluka standardně zacelena objektem. Zastavením asanace a oddělením uličky podél ohradní zdi fary, vznikla velmi úzká stavební parcela, která činí vyřešení otázky vhodné zástavby velmi obtížným. Předkladatel konstatoval, že po diskusích s NPÚ se nakonec dospělo k závěru o vhodnosti zastavení proluky a dokončení poasanační výstavby s podmínkou viditelnosti štítu čp. 802, jakožto ponechání svědectví o urbanistickém vývoji lokality*

V. C. Talacko – připomněla veřejné setkání s občany, kde padly mj. dotazy na ochranu sousedních budov během výstavby, zejména z pohledu účinků podzemní vody na jejich základy – zda realizovat PG – *technická záležitost, která je podrobně účastníkům řízení dostupná ve spise – geologický a hydrogeologický průzkum, podrobná dokumentace založení stavby, dotaz na postup při pokácení lípy – povolení kácení je vázáno na realizaci náhradní výsadby (zřejmě sousední pozemek, kde připravuje záměr parčíku Rychlých šípů a jiné zatím nespecifikované městské pozemky), v souvislosti s pokácením je předjednan účelový finanční dar, který by byl použit právě na zřízení klidové plochy parčíku Rychlých šípů (parc. č. 919/1, k.ú. Staré Město)*

K. Tesková – dotaz na řešení střechy a zasakování dešťové vody a případné další prvky modrozelené infrastruktury a práce s vegetací

Při závěrečném shrnutí bylo konstatováno, že pozemek je nadevší pochybnost stavební a ze strany investora, samospráv a DOSS je vůle vhodně dokončit poasanační výstavbu. Předložený návrh je ovšem nepřesvědčivý (existují nedávné příklady, kdy se novostavba vyrovnává s podobně obtížnými podmínkami – např. centrála Lasvit v Novém Boru) a předklad nekompletní. Vzhledem k běžící lhůtě pro podání případných námitek účastníků územního řízení bude předloženo Radě MČ nesouhlasné stanovisko KOÚR, která je ovšem otevřená společně s investorem směřovat k vypořádání jednotlivých problémů a úpravě stanoviska.

Závěr:

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 nesouhlasí s předloženým návrhem a konstatuje, že projekt nebyl upraven dle závěrů z posledního jednání komise – 18.2.2021, nedošlo k úpravě parteru, reakci na vznik stísněného prostoru uličky umístěním hmoty v její plné délce, ani k posunu v kontextuálnímu ztvárnění domu.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje RMČ P1 zajistit podání námitek v probíhajícím územním řízení, které se budou týkat požadavku na úpravu parteru z hlediska jeho větší aktivity a zapojení vůči okolí a potřebě eliminace stísněných poměrů v uličce Ve Stínadlech

zmenšením, příp. rozčleněním hmoty objektu či jejím ustoupením od uliční čáry. V případě vydání územního rozhodnutí k projektu v nyní předložené podobě, doporučuje Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 důkladně prověřit závazná stanoviska orgánů dotčených na úseku životního prostředí, památkové péče a územního rozvoje a případně podat podnět/y k jejich přezkumu.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 vyzývá předkladatele návrhu, aby místo pokračování v zahájeném územním řízení, zvolil jako vhodnější cestu k nalezení adekvátní stavební náplně místa interní nebo veřejnou soutěž o návrh.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje RMČ P1 prověřit možnost zpětného odkupu pozemku parc. č. 919/4 s gesčně příslušným představitelem hlavního města Prahy, jako další z možností urychlení řešení více než patnáctiletého neúspěšného procesu projednávání zastavění proluky vzniklé ukončenou asanací.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 dále konstatuje, že v případě opakovaného předkladu, musí prezentace záměru obsahovat vizualizované pohledy nejen z ulice U Obecního dvora, ale i průhled od a k Haštalskému náměstí a celkový nadhled.

Hlasování:

Pro: 7 Proti: 0 Zdržel se: 0

5) Konverze objektů čp. 590, Celetná 25, Štupartská 16 na hotel

Předkladatel: AB Modřice, a.s., Pobřežní 665/21, 186 00 Praha 8

Zpracovatel: SURPMO a.s., Opletalova 1626/36, 110 00 Praha 1

Přítomni: Ing. P. Kuropata, Ing. J. Slowina, Ing. arch. S. Příhodová

KOÚR RMČ Praha 1: stanovisko ke studii

Jedná se o puristickou novostavbu obchodního domu s pasáží stojící na místě dvou středověkých objektů, která byla postavena v letech 1928-30. Průčelí do Celetné ulice má částečně vrcholně barokní fasádu, 3. patro je puristicky dostavěno. Budova je památkově chráněná.

Objekt byl rekonstruován naposledy v roce 2003 na převážně kancelářské využití pojišťovny Kooperativa s restaurací a obchody v 1.NP. Během rekonstrukce bylo zvednuto zastřešení atria pasáže o dvě podlaží na úroveň 4.NP a vloženy tři sklobetonové pavlače v úrovni 2.-4.NP. V objektu do Štupartské byla využita půda pro vestavbu bytů.

Předkládaná studie stavby řeší rekonstrukci a částečnou změnu využití objektu, v maximální možné míře se snaží o návrat k původní koncepci stavby z roku 1928, nicméně s novou funkční náplní – nahrazení administrativní funkce (63,5%) funkcí ubytovací (51,5%) s ponecháním doplňkového apartmánového bydlení (11%). Výměra bytové funkce zůstává stejná, zvyšuje se počet kolaudovaných bytů ze 4 na 5.

Parkovací stání na pozemku vlastníka nejsou z technických důvodů řešena, předpokládá se využití komerčních ploch v okolí, příp. vyhrazení pohotovostního stání.

Diskuse:

F. Dvořák – zahájil diskusi zacílením na přínosy administrativy versus ubytovací funkce pro okolí, úbytkem středního a vyššího standardu kancelářského provozu se snižují příjmy místního maloobchodu, zatímco turisté utrácejí jinde. – *předkladatel prošel ověřením vícera možností konverze, neboť pro své účely administrativní prostory již nepotřebuje a přes 2 roky je nelze smysluplně pronajmout, ekonomicko-provozně vychází optimálně navržená varianta, ačkoli primárním zájmem bylo navýšení bytové funkce, které narazilo na problémy s osvětlením*

P. Feigl – hotelový provoz nižšího standardu vyvolává značné náklady na straně veřejné správy, bez vlastního recepčního zázemí, byť se systémem vstupních karet, je pro nás rizikový – *předkladatel má vybraného operátora hotelu, který disponuje vlastním recepčním zázemím jinde, recepci nepožaduje, vlastník stanoví vlastního správce, který bude na provozní záležitosti dohlížet*

A. Vinklárková – hotelový provoz je pro místní nulovým přínosem, požádala o doložení nevhodnosti většího zastoupení bytové funkce – *předkladatel slíbil podklad předložit*

T. Bajusz – hotelová funkce vyššího standardu nevádí, operátor zde řídí provozní záležitosti tak, aby předešel střetům s okolím, nicméně navržená struktura ubytování o vyšším standardu nesevřídí – *počet pokojů vyplývá z požadavku operátora, předkladatel navrhnul zajistit data o stávající klientele operátora na jiném místě v okolí, smluvně bude ošetřeno neplnění povinností operátora vůči samosprávě či vůči okolnímu prostředí*

V 13:00 převzal řízení schůze místopředseda komise, předseda se z dalšího jednání omluvil.

Závěr:

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 vítá prohlášení zástupce investora, že primárním zájmem při konverzi objektů zahrnutých pod č.p. 590, k.ú. Staré Město, bylo umístění bytové funkce, a proto doporučuje předložit komisi výpočet dle aktuálně platné metodiky, které plochy požadavkům na osvětlení bytu vyhoví, těsně nevyhoví a nevyhoví.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 v případě, že by podíl reálně umístitelné bytové funkce dosáhl prezentovaného rozsahu, žádá o poskytnutí strukturovaných dat o předpokládané klientele hotelu.

Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 žádá o včasné seznámení s POV, zejména s ohledem na požadované zábory na přilehlých veřejných prostranstvích a hodlá vést diskuzi o minimalizaci vlivu záborů a minimalizaci vlivu provádění stavby a staveništní dopravy na okolí.

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

6) Vyjádření MČ Praha 1 k akci: „Stavební a terénní úpravy parku Cihelná“ – žádost OTMS o stanovisko KOÚR

Předkladatel: OTMS MČ P1

Přítomna: Mgr. K. Dubská

KOÚR RMČ Praha 1: stanovisko v rámci kolečka po komisích

Stavební a terénní úpravy parku Cihelná proběhly i na pozemcích parc. č. 710/4 a 711, k.ú. Malá Strana, které byly vypůjčeny od hlavního města Prahy. Vzhledem k vhodnosti sjednocení péče o park pod hlavičkou Odboru životního prostředí ÚMČ P1 se navrhuje požádat hlavní město Prahu o jejich svěření.

Závěr: Komise pro územní rozvoj a veřejný prostor RMČ P1 doporučuje RMČ P1 předložit ZMČ P1 návrh na svěřeni pozemků parc. č. 710/4 a 711, k.ú. Malá Strana, které jsou součástí nově zrekonstruovaného parku Cihelná, Městské části Praha 1.

Hlasování:

Pro: 6 Proti: 0 Zdržel se: 0

7) Různé

Vzhledem k nahromadění stavebních akcí, kterým běží lhůta k vyjádření samosprávy, se navrhuje zařadit mimořádně termín 21.2. od 11:00 v ABF. Souhlas přítomných bez hlasování – nepřítomným členům tajemník nový termín sdělí neprodleně.

Jednání komise bylo ukončeno v 13:30.

Zápis sepsán: 15.2.2023

Předáno k ověření: 15.2.2023

Ověřeno dne:

Příští jednání komise se koná v úterý 21. 2. 2023 od 11:00 hod.

v sále Nadace ABF, Václavské náměstí 31

Ověřovatel zápisu

.....

Ing. Pavel Feigl

předseda komise:

.....

Ing. Filip Dvořák